

# Plan Local Urbanisme



Département de l'Isère  
Commune de St Blaise du Buis

## REGLEMENT

PROJET APPROUVE LE 19 FEVRIER 2014

Vu et certifié conforme pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 19/02/2014.  
Le Maire,  
Gérard JACOLIN

**PIECE N°5**



237, Chemin du Coteau  
01 600 REYRIEUX  
Tél : 04.78.98.34.44  
Fax : 09.70.61.02.97  
Email : contact@up2m.com

**TRANS  
FAIRE**

4, Route de la noue  
91 190 Gif-sur-Yvette  
Tél : 01.69.29.87.40  
Fax : 01.69.07.95.89  
Email : contact@trans-faire.net

Mairie  
305, rue de la Mairie  
38140 SAINT BLAISE DU BUIS  
Tel : 04.76.65.65.00  
Fax : 04.76.05.39.62  
Email : m.stblaise@wanadoo.fr





# **PREAMBULE**

**En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme (CU)**, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Blaise-du-Buis comporte :

"Un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions".

Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- le Rapport de présentation du PLU de Saint-Blaise-du-Buis,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement du PLU suivantes :
  - Le projet d'aménagement "Près du Cimetière",
  - Le projet d'aménagement "Centre-bourg",
  - Le projet d'aménagement "Entrée Nord-Est".

## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU**

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Blaise-du-Buis, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

## **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

Il existe parallèlement aux dispositions du PLU certaines législations qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui demeurent applicables sur le territoire communal.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

**Les principes fondamentaux en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire** répertoriés à l'article L110 du Code de l'Urbanisme et les principes généraux en matière d'équilibre, de diversité et de protection répertoriés à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

L.111-1-1 : les PLU doivent être compatibles avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et avec les orientations des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des schémas de secteur. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral issues des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Les autres lois :**

- La loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne,
- La loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relatives aux principes d'aménagement,
- La loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs et à l'organisation de la forêt contre l'incendie,
- La loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la Ville relative à la répartition des logements sociaux et la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,
- La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau »,
- La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 dite « Loi sur le bruit »,

- La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi paysages », relative à la protection et la mise en valeur des paysages,
  - La loi n°95-101 du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement et notamment l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, qui prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdits dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et déviations, et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation à compter du 1er janvier 1997,
  - La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole,
  - La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,
  - La loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001,
  - La loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 « urbanisme et habitat »,
  - La loi relative à la prévention des risques technologiques et naturels du 30 juillet 2003,
  - La loi relative à l'archéologie préventive du 1er août 2003,
  - L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, transposant la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et son décret d'application n° 2005-608 du 27 mai 2005,
  - La loi relative aux orientations de la politique énergétique du 13 juillet 2005,
  - La loi n° 2006-872 portant un engagement national pour le logement du 13 juillet 2006,
  - La loi d'orientation agricole n°2006-11 du 5 janvier 2006 sur la nouvelle prise en compte de l'agriculture dans les PLU qui « devront préciser les besoins répertoriés en matière d'agriculture »,
  - La loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,
  - La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
  - La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite « loi Grenelle 1 ») et la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle 2 »).
-

## DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au plan graphique par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **AU** pour les zones d'urbanisation future : ces zones font l'objet des articles du titre II.
- **A** pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.
- **N** pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV.

Le PLU définit également :

**Les espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer (art L. 130-1 et L. 130-2 du CU).

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame vertes sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du code forestier. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### **La prise en compte des corridors écologiques :**

Compte tenu de l'existence de trois corridors écologiques sur la commune de Saint Blaise du Buis identifiés au SCOT, ces corridors ont été matérialisés aux documents graphiques du plan.

Dans l'hypothèse où le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), actuellement en cours d'enquête, fixe l'existence de ces corridors, des prescriptions spéciales pourront être imposées aux pétitionnaires d'une demande d'autorisation d'urbanisme, sur le fondement de l'article R.111-15 du Code de l'urbanisme, dans l'hypothèse où le projet de construction ou d'aménagement serait susceptible de porter atteinte à ce corridor.

**Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. L'emplacement réservé est délimité sur le plan, et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique.

**Les éléments de paysage (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L. 123-1, 7 du CU. Ce dernier précise qu'il est possible de définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Concernant les **bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7** du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.

**Les espaces soumis aux risques, au titre de l'article R123-11b** : les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Chaque titre du règlement comprendra **14 articles**.

## **ADAPTATIONS MINEURES**

---

**Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures** (article L. 123-1 du CU) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

**Par adaptation mineure**, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

## **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :

**Les articles d'ordre public** du Règlement National d'Urbanisme de l'article R. 111-1 du CU :

- article R. 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques,
- article R. 111-4 concernant les vestiges archéologiques,
- article R. 111-15 concernant le respect de l'environnement,
- article R. 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

**Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, annexées au PLU.

**Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du CU**, tels qu'ils figurent aux documents graphiques annexes du PLU, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, notamment :

- les périmètres dans lesquels s'applique le Droit de Préemption Urbain Renforcé (article L. 211-1 du CU),
- les périmètres délimités en application de l'article L. 430-1 du CU (cet article impose l'obtention d'un permis de démolir pour la démolition de certains bâtiments),
- les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté,
- les périmètres des Programmes d'Aménagement d'Ensemble,
- les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports délimités en application de l'arrêté préfectoral du 7 janvier 1999,
- le périmètre délimité en application de la réglementation sur les semis et plantations d'essences forestières couvrant l'ensemble de la commune par arrêté préfectoral du 09/09/2002,
- le périmètre des zones à risque d'exposition au plomb.

**Les trames vertes et bleues (R123-11)** : conformément au Grenelle de l'Environnement, les zonages définis comme naturels et formant les continuités écologiques (trame bleue pour les ravines et zones humides, trame verte pour les milieux naturels) sont pris en compte dans la définition des zonages, car ces trames permettent la conservation d'une continuité écologique. Dans ces secteurs, la préservation des milieux prévaut, en limitant le développement de l'urbanisation. De manière générale, ces zones sont inscrites en N et/ou doivent respecter les contraintes réglementaires inhérentes au territoire (EBC, ravines...).

**Les espaces ou éléments de paysage** : Le plan local d'urbanisme identifie les espaces ou éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-7° du code l'urbanisme. Il s'agit d'arbres, de plantations ou d'ensembles paysagers ainsi que de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial non inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques.

Les modalités de leur préservation ou de leur mise en valeur sont fixées par le règlement de chaque zone conformément à l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

**Les principes du Grenelle 2 de l'Environnement intégrés au règlement :**

- l'économie de gestion des espaces agricoles et naturels,
- le développement urbain maîtrisé,
- la mise en valeur des entrées de ville,
- la diversité des fonctions rurales,
- les réductions des émissions de gaz à effet de serre,
- la production énergétique à partir de sources renouvelables,
- l'amélioration des performances énergétiques (Article L128-1 du code de l'urbanisme).

### **La prise en compte des corridors écologiques**

- Compte tenu de l'existence de corridors écologiques sur le territoire de St Blaise du Buis établis par le SCOT, ces corridors potentiels ont été matérialisés aux documents graphiques du plan.
- Dans l'hypothèse où le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), actuellement en cours d'enquête, fixe l'existence de ces corridors, des prescriptions spéciales pourront être imposées aux pétitionnaires d'une demande d'autorisation d'urbanisme, sur le fondement de l'article R.111-15 du Code de l'urbanisme, dans l'hypothèse où le projet de construction ou d'aménagement serait susceptible de porter atteinte à ce corridor.

### **Les périmètres au sein des zones urbaines ou à urbaniser à l'intérieur desquels le PLU peut instituer des servitudes, en application de l'article L. 123-2 du CU consistant :**

- à interdire pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux concernant l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés (L. 123-2 a),
- à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (L. 123-2 b),
- à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements (L. 123-2 c),
- à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (L. 123-2 d).

**L'article L. 421-6** du Code de l'Urbanisme relatif à la possibilité de refus du permis de construire : "Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique."

### **Les autres législations, concernant notamment :**

- les vestiges archéologiques découverts fortuitement,
- la protection des paysages (loi du 8 01 1993) et de la ressource en eau (loi du 3 01 1992).

### **L'article L. 111-3** du Code Rural :

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

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

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

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées (selon 2<sup>ème</sup> alinéa).

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par

la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou d'une extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent".

### **Rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Saint-Blaise-du-Buis.**

#### **Article L111-3 :**

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

#### **Article R. 111-2 :**

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

#### **Article R. 111-4 :**

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

#### **Article R. 111-15 :**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".

#### **Article R. 111-21 :**

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

#### **Le périmètre de protection rapprochée du captage de la Côte Gagères (SIE Apprieu)**

Le périmètre de protection rapproché (PPR) du captage de la Côte Gagères est défini par le rapport géologique du 20/06/1995 est repéré sur les documents graphiques du plan.

#### **Le périmètre de protection de captage de la Lardinière (CAPV)**

Le périmètre de protection rapproché (PPR) du captage de la Lardinière défini par l'arrêté préfectoral n° 94-6984 du 09/12/1994 est repéré sur les documents graphiques du plan.

#### **Le périmètre de protection de captage de Pin (CAPV)**

Le périmètre de protection rapproché (PPR) du captage de Pin défini par l'arrêté préfectoral n° 94-6987 du 09/12/1994 est repéré sur les documents graphiques du plan.

### **Les dispositions relatives à la protection contre les risques technologiques :**

Certains secteurs naturels et urbains sont traversés par une conduite d'éthylène ainsi que par une conduite d'hydrocarbures. Les tracés de ces conduites figurent sur le document graphique. Leur présence imposent des contraintes particulières pour toute action, qu'il est indispensable de prendre en compte en se référant à la carte des servitudes, annexée au PLU. Les canalisations induisent des

zones de dangers graves, très graves et significatifs. Ces zones d'effets imposent des contraintes particulières à respecter :

Pour la conduite d'éthylène :

- zone des dangers significatifs : 470 mètres de part et d'autre de la canalisation (réduit à 110 mètres en présence de protection sur la canalisation) ;
- zone des dangers graves : 270 mètres de part et d'autre de la canalisation (réduit à 55 mètres en présence de protection sur la canalisation) ;
- zone des dangers très graves : 230 mètres de part et d'autre de la canalisation (réduit à 45 mètres en présence de protection sur la canalisation) ;

Pour la conduite d'hydrocarbures :

- zone de dangers significatifs : 250 mètres de part et d'autre de la canalisation (réduit à une zone de 55 mètres en présence de protection sur la canalisation) ;
- zone des dangers graves : 200 mètres de part et d'autre de la canalisation (réduit à 45 mètres en présence de protection sur la canalisation) ;
- zone des dangers très graves : 165 mètres de part et d'autre de la canalisation (réduit à 40 mètres en présence de protection sur la canalisation) ;

Les possibilités de construire dans chaque zone d'effets sont détaillées dans les zones urbaines, agricoles et naturelles concernées.

## **ELEMENTS DE RAPPEL**

---

Les articles L. 421-1 à L. 421-29 du CU définissent les **constructions, aménagements, démolitions, installations et travaux** préalablement soumis à autorisation, à déclaration, ou dispensés de toute formalité au titre du présent code.

**L'édification de clôtures** est subordonnée à une déclaration préalable selon l'article R. 421-12 du CU. Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

A ce titre, et en application de l'article L. 441-3 du CU, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture, pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Les prescriptions concernant les clôtures sont définies à l'article 11 du règlement.

**Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du CU, et figurant comme tels aux documents graphiques. Toutefois, cette déclaration n'est pas requise dans certains cas particuliers (art L. 130-1 et R. 130-1 CU).

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

**Stationnement des véhicules (L123-1-13)** : pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

---

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES DITES**  
**« U »**

---



# ZONE UA

*La zone Ua correspond aux parties agglomérées du village ancien de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité comparable aux constructions traditionnelles existantes.*

*La structure urbaine et le caractère patrimonial et historique du secteur doivent être conservés.*

*La zone Ua présente une densité haute où les constructions à édifier doivent respecter les alignements et la qualité architecturale.*

*La commune entend s'opposer au L 111-6-2 du Code de l'urbanisme sur ce secteur donné.*

Concernant les **bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7** du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UA - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Sauf autorisation fixée sous conditions fixées à l'article UA 2, sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes :

- a) Toute construction nouvelle en raison du problème d'adduction en eau potable sur l'ensemble du territoire communal jusqu'à à l'opérationnalité des travaux de réseaux d'adduction d'eau potable réalisés par le gestionnaire du réseau prévus au 31 décembre 2014.
- b) les installations classées soumises à autorisation.
- c) les affouillements ou exhaussements de sol et l'ouverture et exploitations de carrières.
- d) le stationnement hors garage, supérieur à trois mois, de caravane isolée tels que visés à l'article R 443-2 du code de l'urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- e) les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UA2.
- f) les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- g) Les constructions nouvelles à usage agricole.
- h) Les bâtiments industriels.
- i) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- j) Les nouvelles constructions agricoles.

## **Article UA - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. Sont autorisés mais à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :**

- a) La constructibilité des terrains est subordonnée à l'opérationnalité des travaux de réseaux d'adduction d'eau potable réalisés par le gestionnaire du réseau prévus au 31 décembre 2014. De ce fait, l'occupation des bâtiments ne pourra se faire avant cette date. Les permis de construire seront accordés sous réserve du respect de ces échéances.
- b) Les constructions agricoles si elles constituent des annexes au bâti agricole existant et s'il ne s'agit pas d'une installation classée.
- c) Les installations classées soumises à déclaration pour concourir au fonctionnement urbain et pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- d) Les constructions et installations à usage :
  - d'activités à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la salubrité et à la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :
    - commerce, à condition qu'ils aient une vocation de service de proximité,
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- f) La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition qu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement, à l'insertion de la construction au regard des risques et au regard de son environnement, et de l'aspect paysager, ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles dans la limite d'une hauteur maximum de 1.50 mètres pour les remblais et d'une profondeur maximum de 1.5 mètres pour les déblais.
- g) Pour les terrains soumis à des risques, la constructibilité est subordonnée à la prise en compte de prescriptions pouvant être émises lors de l'instruction du permis de construire.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UA - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### Rappel

- **Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.**

#### 3.1. Accès

3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct carrossable à une voie publique ou privée.

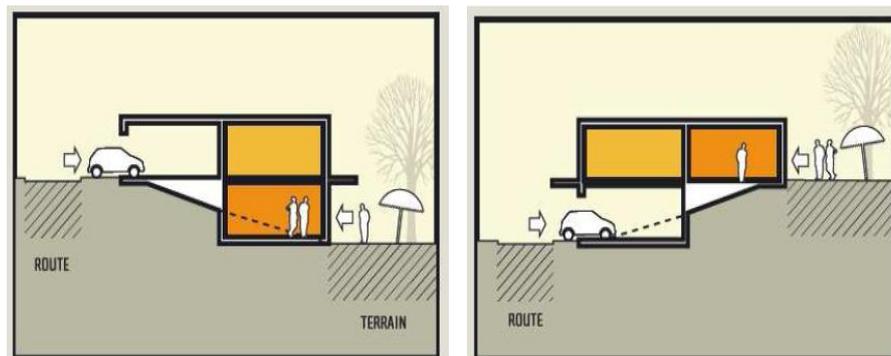
3.1.2. Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès doivent être adaptés à l'opération de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur. Ainsi aucun accès ne pourra avoir une largeur constante inférieure à 3.50 mètres (3 mètres dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50 mètres).

3.1.4. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.5. Il est recommandé que le raccordement d'un accès privé à une voie publique présente une surface dégagée de 12.5 m<sup>2</sup> (2.5m x 5m).

3.1.6. Afin de favoriser une insertion harmonieuse de la construction dans la pente qui limite les importants terrassements et talus, les constructions implantées sur des terrains pentus devront être desservies par l'amont lorsque les constructions sont implantées en haut du terrain ou en aval lorsqu'elles sont implantées en bas du terrain. La voirie d'accès devra être aménagée de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.



Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV;

PNRC CAUE 38,73).

### **3.2. Voirie**

De manière générale, il est recommandé d'éviter de créer des voies en impasse.

3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées nouvelles dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement. En cas d'une collecte des déchets nécessaires à l'intérieur d'une opération et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de 22 mètres de diamètre sera aménagée hors stationnement.

3.2.2. Toute voie nouvelle se terminant en impasse, desservant plus de 2 lots ou d'une longueur supérieure à 70 mètres, doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **Article UA - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

4.1.1. Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement des eaux usées**

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

- a) Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.
- b) Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

#### **4.2.2. Eaux usées non domestiques (eaux industrielles, de nappe et de refroidissement)**

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. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Dans les zones d'assainissement non collectif, nécessité d'être conforme aux règles techniques en vigueur et de répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

### **4.3. Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires et les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

En bordure des routes, il sera imposé la récupération des eaux pluviales afin d'éviter de générer des problèmes d'inondabilité.

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales et/ou satisfaire à son enfouissement. Il ne pourra être envoyé vers l'exutoire ou le réseau les collectant que l'équivalent des eaux naturelles existantes avant le projet.

4.3.2 La récupération, ou la rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre sur la parcelle. Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration : Une étude spécifique à la parcelle peut alors être préconisée.

4.3.3 Lorsqu'il existe un réseau séparatif d'eaux pluviales, le raccordement au réseau peut être autorisé après avis du gestionnaire.

4.3.5 Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

4.3.4 Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, etc.) est strictement interdite.

4.3.5 La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, etc.) est fortement préconisée.

#### **4.4. Eaux de drainage des terrains**

4.4.1. Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs techniquement identifiés.

#### **4.5. Eaux de piscine**

4.5.1 Les rejets des eaux de piscine dans les réseaux de collecte sont interdits.

#### **4.6. Réseaux divers**

4.6.1. La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité toutes tensions (y compris les branchements), de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autres...) sont souterrains et regroupés sous trottoirs.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

4.6.2 Les opérations d'ensemble devront prévoir le raccordement à la fibre optique.

#### **4.7. Déchets**

4.7.1. Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisées afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères sur sa parcelle.

Dans le cas d'une opération particulière pour laquelle des conteneurs privés complémentaires au dispositif communal seraient nécessaires, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés, et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

## Article UA - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

### 5.1. Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### 5.2. Règle

Non réglementée.

## Article UA - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

### 6.1. Champ d'application et définition

6.1.1. Le terme « alignement » désigne les limites :

- a) des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
- b) des places et emprises publiques;
- c) des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.

Cette règle ne s'applique pas aux emprises publiques (école, mairie,...) où l'article 7 s'appliquera.

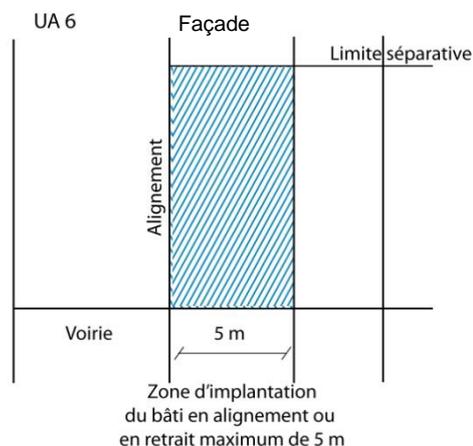
6.1.2. Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.1.3. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 5 m du sol fini.

### 6.2. Règle générale

6.2.1 Les constructions principales doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des emprises publiques.
- Soit dans un recul maximum de 5 mètres.



### **6.3. Dispositions particulières**

- 6.3.1. Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées :
- a) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - b) afin de favoriser une intégration des constructions principales dans le site (orientation/exposition, pente,...), de manière à respecter L=H une implantation des constructions en fond de parcelle peut également être autorisée. Dans ce cas, les constructions dissociées liées au stationnement, aux locaux techniques (local poubelle, vélos,...) seront implantées dans un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
  - c) Il est recommandé que les accès automobiles doivent respecter un dégagement de minimum 12.5m<sup>2</sup> par rapport à l'alignement.

## **Article UA - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Champ d'application et définition**

7.1.1. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

### **7.2. Règle générale**

7.2.1. Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande constructible principale de 15 mètres et en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre (joignant l'alignement).

- a) La bande constructible de 15 mètres de profondeur se mesure parallèlement à la limite de la voie visée à l'article 6, ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques. Dans le cas où la construction s'implante en retrait de cette limite, la bande constructible est décalée d'autant de la valeur du retrait.

7.2.2. Au-delà de cette profondeur de 15 m ou si le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m et sans excéder une hauteur de 2.50m.

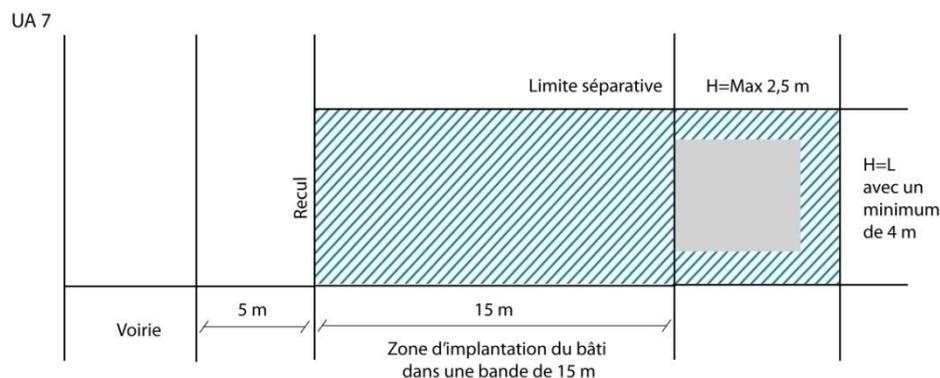
7.2.3. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité d'implantation ou de gabarit de cet immeuble avec ces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

7.2.4 Les constructions principales doivent être implantées par rapport aux limites aboutissant aux voies :

- soit sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies ;

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Par rapport aux limites de fond de parcelle, les constructions principales devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la hauteur de ce bâtiment sans être inférieure à 4m.



Si un bâtiment est implanté en limite, il ne peut avoir de débords de toiture au-delà de la limite, sur la parcelle voisine.

### 7.3. Dispositions particulières

7.3.1 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3.2 Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin, etc...) est de 2 m minimale par rapport aux limites séparatives.

## Article UA - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 8.1. Définition

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

### 8.2. Règle générale

8.2.1. La distance séparant deux constructions non accolées implantées dans la bande constructible principale ne peut être inférieure à 4 mètres.

## **Article UA - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1. Définition**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons et des débords de toiture.

### **9.2. Règle générale**

9.2.1. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à maximum 40%.

## **Article UA - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Définition**

10.1.1. La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu' :

- au faîtage pour les toitures en pente,
- à l'acrotère pour les toitures terrasses.

10.1.2. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

### **10.2. Règle générale**

10.2.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 9 mètres à l'égout du toit,
- et 12 mètres au faîtage.

### **10.3. Dispositions particulières**

10.3.1. Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- a) pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ;
- b) si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant ;

## **Article UA - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Rappel :**

- a) Nonobstant les dispositions du présent article, et conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme :

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

*Les projets doivent se référer aux recommandations de la Charte architecturale du Pays Voironnais.*

*Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.*

### **Objectifs de qualité environnementale :**

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

Ces objectifs sont :

- a) l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...),
- b) la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...),
- c) l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment comme à l'extérieur,
- d) l'adaptation du bâtiment à son environnement (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage, patrimoine ...),
- e) l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).
- f) Pour ce faire, sont notamment recommandés :
  - des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant, étanchéité à l'air ...),
  - une orientation sud de la façade principale pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver avec des dispositifs passifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, double parois,...),
  - la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols et la maximisation des espaces privatifs extérieurs,
  - les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
  - les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
  - les dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

### **11.1 Règle générale**

11.1.1. Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre. Dans la mesure du possible les ouvrages d'intérêt général, les transformateurs EDF et les pylônes devront être respectueux des contraintes architecturales et paysagères de la commune et les prendre en compte.

## 11.2. Implantation des constructions

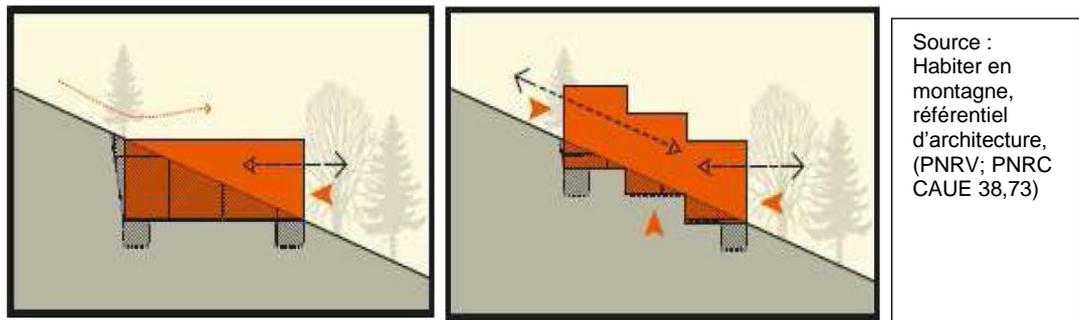
L'implantation des constructions sur la parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact pour économiser le foncier et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Les constructions devront être au plus près des voiries d'accès.

Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée. Il s'agit donc des constructions et des accès qui s'adaptent au terrain naturel et non l'inverse.

### 11.2.1. Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction de la nature du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'orientation et l'implantation des bâtiments devront tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente pour les suivre au plus près l'une ou l'autre.

Illustrations de la règle ci-dessus : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente.



### 11.2.2. Implantation des bâtiments par rapport aux voies de desserte et limite de parcelles

L'implantation du corps principal de bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte prioritaire, ou aux limites de parcelles.

Dans le cas d'une voirie ou d'une limite de parcelle courbe, le bâti pourra s'adapter à celle-ci.

### 11.2.3. Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions

Les talus, déblais et remblais devront être réduits au maximum. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement minéraux et de nature homogène, d'une hauteur maximale de 1.5 mètres, devront s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain. Les éléments préfabriqués et les enrochements cyclopéens sont interdits. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture de pente, ne pouvant pas excéder une pente de 2 pour 1.

### 11.2.4. Les rampes d'accès et stationnement

L'implantation sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus. Pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement seront réalisés à l'amont et inversement pour les parcelles desservies depuis l'aval.

### 11.3. L'aspect extérieur des bâtiments

#### 11.3.1. Volumes

Le volume bâti devra s'insérer dans le contexte urbain et paysager. Ainsi, les volumes simples devront être recherchés.

Les volumes bâtis devront rechercher un caractère compact. Les complications de volumes seront à éviter. Les projets linéaires seront de préférence rompus en créant un décrochement en façade et en couverture sans pour autant créer des pans coupés aux angles trop aigus. Les pans coupés sont interdits. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume global.

#### 11.3.2. Insertion dans la pente

Les mouvements de terre devront être réduits au minimum, ce qui nécessite une conception prenant en compte dès l'origine la topographie du terrain.

#### 11.3.3. Formes de toit / Toitures

Pour les constructions, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum. Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans au minimum. Les pans devront être de même pente. Des dispositions particulières pourront être envisagées pour une meilleure intégration. Je propose plutôt, Les toitures de toutes les constructions seront de formes simples, deux pans, trois pans ou quatre pans (toutes autres formes, toitures arrondies ou autres, sont interdites). Les faitages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné excepté si un contexte urbain particulier démontre le contraire. Il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension.

Les dépassées de toiture seront d'au moins 0.60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.

Les toitures devront couvrir préférentiellement l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).

Des toitures-terrasses d'un seul tenant pourront être aménagées sous réserve que leur surface ne dépasse pas 25% de la Surface de Plancher du logement ou alors végétalisées.

#### 11.3.4. Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée. Les pentes de toit sont comprises entre 50% et 100%. Les pans de toiture devront avoir la même pente.

#### 11.3.5. Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture devront être écartés. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit, l'une de ces solutions pourra être tolérée.

Dans ce cas :

- les jacobines seront de taille modeste, réalisées de préférence en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leurs 3 cotés extérieurs), - les châssis de toitures et autres ouvertures de type « Velux » ou similaire, les panneaux solaires et photovoltaïques seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière une réalisation saillante ne pourra être acceptée. Les dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades. Il en sera de même pour les capteurs solaires ou dispositifs similaires « utilisant » l'exposition et la pente du toit. L'ensemble de ces éléments devra faire l'objet d'une composition d'ensemble qui contribuera à leur intégration harmonieuse à la construction et dans le paysage.



#### 11.3.6. Matériaux et couleurs

Les couvertures en bardeau d'asphalte ou autres matériaux non connus au lieu et au caractère du secteur sont interdits. Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli.

Pour les extensions des bâtiments agricoles, les matériaux employés auront des teintes et un aspect similaires aux matériaux existants.

#### 11.3.7. Les ouvrages et dispositifs liés à l'énergie

Les ouvrages techniques liés à la mise en place de dispositifs d'énergie (solaire, aérien, etc.) ne doivent pas être visibles des façades sur rue ou visibles de la rue.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont fortement recommandés et doivent être intégrés dans un plan parallèle à la pente du toit sur le toit.

Les chauffe-eau solaires doivent être dissociés sauf impossibilité technique démontrée.

L'implantation de ballons de chauffe-eau solaire doit être implanté dans le volume bâti, s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction et/ou en locaux techniques.

#### 11.3.8. Antennes et paraboles

Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes ou paraboles seront collectives.

### 11.4. Façades et enduits

#### 11.4.1. Couleurs

Les couleurs de façade devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. Si le bois est utilisé pour son aspect il sera de teinte naturelle et liée à son traitement.

La teinte est soumise à l'approbation de la commission d'urbanisme.

#### 11.4.2. Aspect

Pour les constructions neuves, l'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté ou lissé. Pour les réhabilitations les tyrolienne, enduit gros grain, enduit à relief composé ou écrasé pourront être acceptés.

#### 11.4.3. Décorations

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou référent à une autre région. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, placages ou habillage de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, agglomérat de ciment, etc...

Une harmonie des teintes et des matériaux est recherchée sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtre, rive, garde-corps).

### 11.5. Ouvertures et menuiseries

Les dimensions, les proportions ainsi que la composition des ouvertures en façades devront être en harmonie avec le volume bâti.

#### 11.5.1. Formes et proportions

Les ouvertures seront obligatoirement rectangulaires. Dans le cadre d'une réhabilitation les ouvertures nouvelles devront être proportionnées et en harmonie avec le volume bâti.

#### 11.5.2. Barreaudages, mains courantes, etc

Leur dessin sera aussi simple que possible (barreaudage, vertical). Les gardes corps pleins en béton moulés sont interdits.

### 11.5.3. Autres

Aucune construction au caractère architectural typique d'une autre région ne pourra être tolérée (chalet suisse, mas provençal, construction en bois de type madrier, tourelles, toitures arrondies, des régions montagneuses etc. ...), ou se référant à une typologie architecturale particulière (maison de maître, maison forte, château, ...).

## 11.6 Portails et clôtures

De manière générale, il est recommandé que les portails d'accès soient implantés en conséquence et de sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries (à minimum de 2.5m x 5m).

En cas d'impossibilité technique de satisfaire au paragraphe précédent, notamment sur le secteur Ua, la mise en place de portails automatiques dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée serait une réponse.

D'une manière générale, il est recommandé de respecter une typologie de clôture traditionnelle présente en UA s'inspirant des exemples suivants.



Il conviendra d'aborder les clôtures en fonction de leur situation :

- a) Clôtures périmétriques de l'opération,
- b) Clôtures séparatives entre deux tenements,
- c) Clôtures de séparation d'avec le domaine public, les circulations et les espaces ouverts au public.

### 11.6.1 Matériaux

- a) Dans les secteurs construits en continu, les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti,
- b) Les clôtures devront être de nature minérale ou végétale. L'utilisation de matériaux plastiques est interdite.
- c) En dehors des secteurs construits en continu, les clôtures périmétriques et séparatives entre deux parcelles devront être les plus discrètes possible, aussi seront-elles traitées en haies végétales variées en essence locale, éventuellement doublée d'un grillage métallique à mailles, à même le sol, ou surmontant un muret (la hauteur de la grille devant être supérieure à celle du muret n'excédant pas 0.40m).
- d) Les clôtures de séparation avec les circulations du domaine public, seront traitées de manière plus urbaine (caractère minéral recherché) pour préserver l'intimité des

tènements privatifs et assurer une continuité urbaine des espaces équipés. L'implantation de la clôture ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

#### 11.6.2 Hauteur,

- a) Les clôtures périmétriques devront avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètres sauf murs de pierre préexistant,
- b) Les clôtures séparatives entre deux tènements ne devront pas gêner la vue, l'éclairage et la salubrité des espaces et des logements. Leur hauteur sera inférieure à 1.80 mètres,
- c) Les clôtures de séparation avec les circulations auront une hauteur inférieure à 1.80 mètres. Pour des raisons de sécurité routière l'édification de mur pourra être refusée.

#### 11.6.3 Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)

Sont interdits l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment, etc...

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. La teinte est soumise à l'approbation de la commission d'urbanisme

Les pierres ne doivent pas être peintes.

#### 11.6.4 Clôture végétale

Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmille, etc., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toute essence étrangère à la région. Les fausses haies (toiles vertes même provisoires, plastiques accrochées dans le grillage etc) sont strictement interdites.

#### 11.6.5 Les éléments techniques

L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité, boîtiers techniques, boîtes à lettres etc) seront encastrés dans la mesure du possible dans la clôture ou le mur. Les boîtes à lettres seront autant que possible regroupées et leur implantation devra respecter les recommandations de La Poste.

### 11.7 Boîtes aux lettres

En collectif ou semi collectif, lotissement, etc, il est demandé que des groupements de boîtes aux lettres mis en place soient intégrés à l'aménagement de manière harmonieuse – pas sur l'emprise de la voirie publique tout en respectant les normes du distributeur de courrier.

## Article UA - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1. Définition

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dont au moins 50% sont couvertes.

12.1.2. Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m<sup>2</sup>.

## 12.2. Normes

12.2.1 - Les normes minima suivantes sont exigées :

- a) Pour le logement : 1 emplacement par logement ;
- b) Pour le logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et destinées aux personnes défavorisées (article L123-21 du Code de l'Urbanisme) : 1 emplacement par logement ;
- c) Pour les constructions à usage de bureaux : 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- d) Pour les constructions destinées à une population spécifique (type résidence pour personnes âgées) ainsi que pour les constructions à usage commercial ou d'activités : 1 emplacement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de Surface de Plancher.

Ces normes sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de fonctions.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut satisfaire à ces obligations, il est fait application de dispositions de l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant définissant le montant de la participation à verser à la commune pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

## 12.3. Stationnement des deux-roues

Pour le stationnement des deux roues :

- a) 2 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour les bureaux, activités et commerces ;
- b) 2 m<sup>2</sup> par logement ;
- c) Pour tous les locaux neufs d'une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, doit être prévu un local ou une aire pour le stationnement.

## **Article UA - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### 13.1. Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ne sont pas considérés comme des espaces libres, les parties de constructions édifiées au dessus du sol et en sous-sol, ni les aires de stationnement extérieures (en surface) ni les emprises de voirie.

### **13.2. Règle générale**

Le permis de construire ou le lotissement peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. Cette part d'espaces verts correspondra à au moins 15% de la surface totale du tènement concerné. Cette surface sera végétalisée. Ne seront pas compris dans ce pourcentage les délaissés de voirie ou d'aires de stationnement.

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# ZONE UB

Zone urbaine équipée qui accueille les constructions d'habitations individuelles, isolées, jumelées ou groupées.

Elle présente une densité moyenne.

Cette zone à caractère essentiellement résidentiel accueille également :

- les activités tertiaires et les services ;
- les équipements publics d'infra et de superstructure.

La zone UB comprend également les hameaux à caractère essentiellement résidentiel qui accueillent les constructions d'habitations individuelles isolées, jumelées et groupées et présentant une densité plus faible.

La zone UB comporte des secteurs concernés par la zone de dangers très graves, graves et significatifs induits par la canalisation de transport d'éthylène et la canalisation de transport d'hydrocarbure (cartographie en annexe). 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 tenant compte des risques encourus dans ces zones.

*Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.*

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UB - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.2. Sauf autorisation fixée sous conditions fixées à l'article UB 2, sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes :

- a) Toute construction nouvelle en raison du problème d'adduction en eau potable sur l'ensemble du territoire communal jusqu'à à l'opérationnalité des travaux de réseaux d'adduction d'eau potable réalisés par le gestionnaire du réseau prévus au 31 décembre 2014.
- b) les installations classées soumises à autorisation.
- c) les affouillements ou exhaussements de sol et l'ouverture et exploitations de carrières.
- d) le stationnement hors garage, supérieur à trois mois, de caravane isolée tels que visés à l'article R 443-2 du code de l'urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- e) les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UB2.
- f) les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- g) Les constructions nouvelles à usage agricole.
- h) Les bâtiments industriels.
- i) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

## **Article UB - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. Sont autorisés mais à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :**

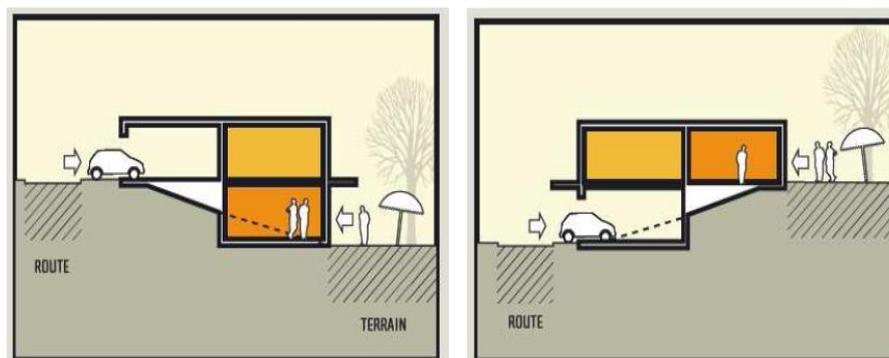
- a) La constructibilité des terrains est subordonnée à l'opérationnalité des travaux de réseaux d'adduction d'eau potable réalisés par le gestionnaire du réseau prévus au 31 décembre 2014. De ce fait, l'occupation des bâtiments ne pourra se faire avant cette date. Les permis de construire seront accordés sous réserve du respect de ces échéances.
- b) Les installations classées soumises à déclaration pour concourir au fonctionnement urbain et pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- c) Les constructions et installations à usage :
  - d'activités à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la salubrité et à la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :
    - commerce, à condition qu'ils aient une vocation de service de proximité,
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- e) La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition qu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement, à l'insertion de la construction au regard des risques et au regard de son environnement, et de l'aspect paysager, ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles dans la limite d'une hauteur maximum de 1.50 mètres pour les remblais et d'une profondeur maximum de 1.5 mètres pour les déblais.
- f) Pour les terrains soumis à des risques, la constructibilité est subordonnée à la prise en compte de prescriptions pouvant être émises lors de l'instruction du permis de construire.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UB - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### Rappel

- **Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.**
- **3.1. Accès**
  - 3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct carrossable à une voie publique ou privée.
  - 3.1.2. Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
  - Les accès doivent être adaptés à l'opération de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
  - 3.1.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur. Ainsi aucun accès ne pourra avoir une largeur constante inférieure à 3.50 mètres (3 mètres dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50 mètres).
  - 3.1.4. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
  - 3.1.5. Il est recommandé que le raccordement d'un accès privé à une voie publique présente une surface dégagée de 12.5 m<sup>2</sup> (2.5m x 5m).
  - 3.1.6. Afin de favoriser une insertion harmonieuse de la construction dans la pente qui limite les importants terrassements et talus, les constructions implantées sur des terrains pentus devront être desservies par l'amont lorsque les constructions sont implantées en haut du terrain ou en aval lorsqu'elles sont implantées en bas du terrain.
  - La voirie d'accès devra être aménagée de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.



Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV;

PNRC CAUE 38,73).

### ▪ **3.2. Voirie**

- De manière générale, il est recommandé d'éviter de créer des voies en impasse.
- 3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées nouvelles dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement. En cas d'une collecte des déchets nécessaires à l'intérieur d'une opération et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de 22 mètres de diamètre sera aménagée hors stationnement.
- 3.2.2. Toute voie nouvelle se terminant en impasse, desservant plus de 2 lots ou d'une longueur supérieure à 70 mètres, doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **Article UB - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- 4.1.1. Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement des eaux usées**

#### 4.2.1. Eaux usées domestiques

- a) Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.
- b) Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

#### 4.2.2. Eaux usées non domestiques (eaux industrielles, de nappe et de refroidissement)

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. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Dans les zones d'assainissement non collectif, nécessité d'être conforme aux règles techniques en vigueur et de répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

### **4.3. Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires et les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

En bordure des routes, il sera imposé la récupération des eaux pluviales afin d'éviter de générer des problèmes d'inondabilité.

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales et/ou satisfaire à son enfouissement. Il ne pourra être envoyé vers l'exutoire ou le réseau les collectant que l'équivalent des eaux naturelles existantes avant le projet.

4.3.2 La récupération, ou la rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre sur la parcelle. Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration : Une étude spécifique à la parcelle peut alors être préconisée.

4.3.3 Lorsqu'il existe un réseau séparatif d'eaux pluviales, le raccordement au réseau peut être autorisé après avis du gestionnaire.

4.3.5 Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

4.3.4 Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, etc.) est strictement interdite.

4.3.5 La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, etc.) est fortement préconisée.

#### **4.4. Eaux de drainage des terrains**

4.4.1. Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs techniquement identifiés.

#### **4.5. Eaux de piscine**

4.5.1 Les rejets des eaux de piscine dans les réseaux de collecte sont interdits.

#### **4.6. Réseaux divers**

4.6.1. La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité toutes tensions (y compris les branchements), de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autres...) sont souterrains et regroupés sous trottoirs.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

4.6.2 Les opérations d'ensemble devront prévoir le raccordement à la fibre optique.

#### **4.7. Déchets**

4.7.1. Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisées afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères sur sa parcelle.

Dans le cas d'une opération particulière pour laquelle des conteneurs privés complémentaires au dispositif communal seraient nécessaires, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés, et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

## Article UB - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

### 5.1. Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### 5.2. Règle

Non réglementée.

## Article UB - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

### 6.1. Champ d'application et définition

6.1.1. Le terme « alignement » désigne les limites :

- a) des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
- b) des places et emprises publiques;
- c) des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.

Cette règle ne s'applique pas aux emprises publiques (école, mairie,...) où l'article 7 s'appliquera.

6.1.2. Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

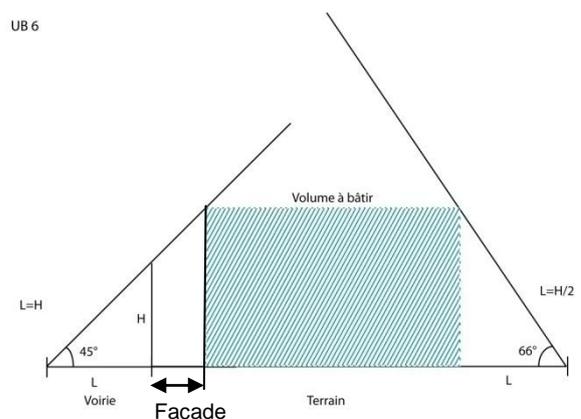
6.1.3. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 5 m du sol fini.

### 6.2. Règle générale

6.2.1 Les constructions principales doivent être implantées :

- dans un recul minimum respectant le principe de  $L=H$ .

La hauteur de façade est variable selon l'implantation du bâtiment par rapport à la rue.



### **6.3. Dispositions particulières**

- 6.3.1. Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées :
- a) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - b) afin de favoriser une intégration des constructions principales dans le site (orientation/exposition, pente,...), de manière à respecter L=H une implantation des constructions en fond de parcelle peut également être autorisée. Dans ce cas, les constructions dissociées liées au stationnement, aux locaux techniques (local poubelle, vélos,...) seront implantées dans un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
  - c) Il est recommandé que les accès automobiles doivent respecter un dégagement de minimum 12.5m<sup>2</sup> par rapport à l'alignement.

## **Article UB - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Champ d'application et définition**

7.1.1. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

### **7.2. Règle générale**

7.2.1. Toute construction nouvelle doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4m.

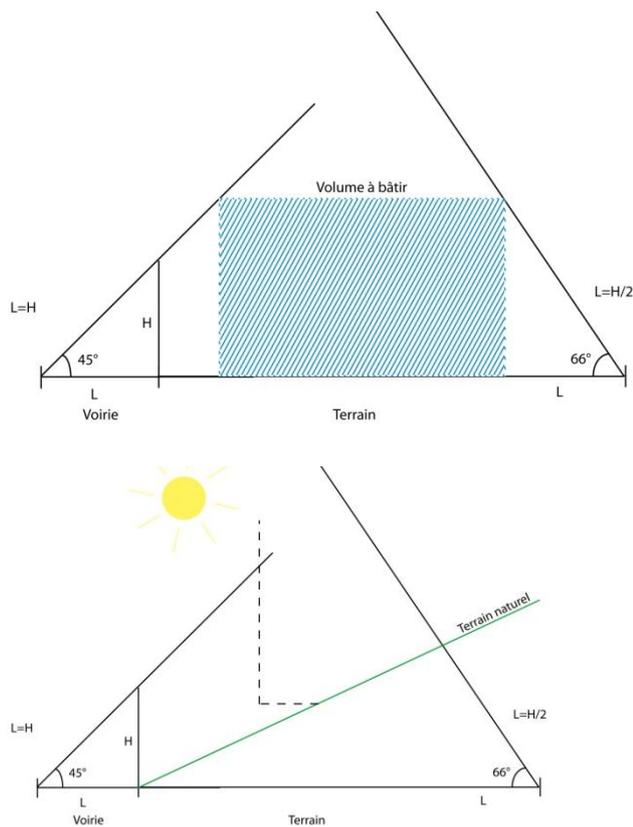
7.2.2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité d'implantation ou de gabarit de cet immeuble avec ces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

7.2.3 Les constructions principales doivent être implantées par rapport aux limites aboutissant aux voies :

- soit sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies ;
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Par rapport aux limites de fond de parcelle, les constructions principales devront respectées une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Si un bâtiment est implanté en limite, il ne peut avoir de débords de toiture au-delà de la limite, sur la parcelle voisine.



### 7.3. Dispositions particulières

7.3.1 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3.2 Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin, etc...) est de 2 m minimale par rapport aux limites séparatives.

## Article UB - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 8.1. Définition

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

### 8.2. Règle générale

8.2.1. La distance séparant deux constructions non accolées implantées dans la bande constructible principale ne peut être inférieure à 4 mètres.

## **Article UB - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1. Définition**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons et des débords de toiture.

### **9.2. Règle générale**

9.2.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée.

## **Article UB - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Définition**

10.1.1. La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu' :

- au faîtage pour les toitures en pente,
- à l'acrotère pour les toitures terrasses.

10.1.2. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

### **10.2. Règle générale**

10.2.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit,
- 9 mètres au faîtage.

### **10.3. Dispositions particulières**

10.3.1. Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- a) pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.);
- b) si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant ;

## **Article UB - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Rappel :**

- a) Nonobstant les dispositions du présent article, et conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme :

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

*Les projets doivent se référer aux recommandations de la Charte architecturale du Pays Voironnais.*

*Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.*

### **Objectifs de qualité environnementale :**

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

Ces objectifs sont :

- a) l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...),
- b) la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...),
- c) l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment comme à l'extérieur,
- d) l'adaptation du bâtiment à son environnement (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage, patrimoine ...),
- e) l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).
- f) Pour ce faire, sont notamment recommandés :
  - des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant, étanchéité à l'air ...),
  - une orientation sud de la façade principale pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver avec des dispositifs passifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, double parois,...),
  - la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols et la maximisation des espaces privatifs extérieurs,
  - les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
  - les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
  - les dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

## 11.1 Règle générale

11.1.1. Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre. Dans la mesure du possible les ouvrages d'intérêt général, les transformateurs EDF et les pylônes devront être respectueux des contraintes architecturales et paysagères de la commune et les prendre en compte.

## 11.2. Implantation des constructions

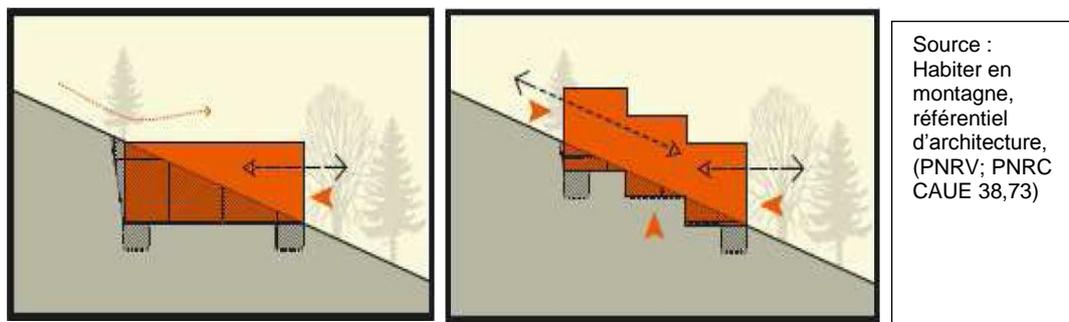
L'implantation des constructions sur la parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact pour économiser le foncier et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Les constructions devront être au plus près des voiries d'accès.

Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée. Il s'agit donc des constructions et des accès qui s'adaptent au terrain naturel et non l'inverse.

### 11.2.1. Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction de la nature du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'orientation et l'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente pour les suivre au plus près l'une ou l'autre.

Illustrations de la règle ci-dessus : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente.



### 11.2.2. Implantation des bâtiments par rapport aux voies de desserte et limite de parcelles

L'implantation du corps principal de bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte prioritaire, ou aux limites de parcelles.

Dans le cas d'une voirie ou d'une limite de parcelle courbe, le bâti pourra s'adapter à celle-ci.

### 11.2.3. Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions

Les talus, déblais et remblais devront être réduits au maximum. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement minéraux et de nature homogène, d'une hauteur maximale de 1.5 mètres, devront s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain. Les éléments préfabriqués et les enrochements cyclopéens sont interdits. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture de pente, ne pouvant pas excéder une pente de 2 pour 1.

#### 11.2.4 Les rampes d'accès et stationnement

L'implantation sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus. Pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement seront réalisés à l'amont et inversement pour les parcelles desservies depuis l'aval.

### 11.3. L'aspect extérieur des bâtiments

#### 11.3.1. Volumes

Le volume bâti devra s'insérer dans le contexte urbain et paysager. Ainsi, les volumes simples devront être recherchés.

Les volumes bâtis devront rechercher un caractère compact. Les complications de volumes seront à éviter. Les projets linéaires seront de préférence rompus en créant un décrochement en façade et en couverture sans pour autant créer des pans coupés aux angles trop aigus. Les pans coupés sont interdits. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume global.

#### 11.3.2. Insertion dans la pente

Les mouvements de terre devront être réduits au minimum, ce qui nécessite une conception prenant en compte dès l'origine la topographie du terrain.

#### 11.3.3. Formes de toit / Toitures

Pour les constructions, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum. Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans au minimum. Les pans devront être de même pente. Des dispositions particulières pourront être envisagées pour une meilleure intégration. Je propose plutôt, Les toitures de toutes les constructions seront de formes simples, deux pans, trois pans ou quatre pans (toutes autres formes, toitures arrondies ou autres, sont interdites). Les faîtages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné excepté si un contexte urbain particulier démontre le contraire. Il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension.

Les dénivelés de toiture seront d'au moins 0.60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.

Les toitures devront couvrir préférentiellement l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).

Des toitures-terrasses d'un seul tenant pourront être aménagées sous réserve que leur surface ne dépasse pas 25% de la Surface de Plancher du logement ou alors végétalisées.

#### 11.3.4. Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée. Les pentes de toit sont comprises entre 50% et 100%. Les pans de toiture devront avoir la même pente.

#### 11.3.5. Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture devront être écartés. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit, l'une de ces solutions pourra être tolérée.

Dans ce cas :

- les jacobines seront de taille modeste, réalisées de préférence en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leurs 3 cotés extérieurs),
- les châssis de toitures et autres ouvertures de type « Velux » ou similaire, les panneaux solaires et photovoltaïques seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière une réalisation



saillante ne pourra être acceptée. Les dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades. Il en sera de même pour les capteurs solaires ou dispositifs similaires « utilisant » l'exposition et la pente du toit. L'ensemble de ces éléments devra faire l'objet d'une composition d'ensemble qui contribuera à leur intégration harmonieuse à la construction et dans le paysage.

#### 11.3.6. Matériaux et couleurs

Les couvertures en bardeau d'asphalte ou autres matériaux non connus au lieu et au caractère du secteur sont interdits. Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli.

Pour les extensions des bâtiments agricoles, les matériaux employés auront des teintes et un aspect similaires aux matériaux existants.

#### 11.3.7. Les ouvrages et dispositifs liés à l'énergie

Les ouvrages techniques liés à la mise en place de dispositifs d'énergie (solaire, aérien, etc.) ne doivent pas être visibles des façades sur rue ou visibles de la rue.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont fortement recommandés et doivent être intégrés dans un plan parallèle à la pente du toit sur le toit.

Les chauffe-eau solaires doivent être dissociés sauf impossibilité technique démontrée.

L'implantation de ballons de chauffe-eau solaire doit être implanté dans le volume bâti, s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction et/ou en locaux techniques.

#### 11.3.8. Antennes et paraboles

Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes ou paraboles seront collectives.

### 11.4. Façades et enduits

#### 11.4.1. Couleurs

Les couleurs de façade devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. Si le bois est utilisé pour son aspect il sera de teinte naturelle et liée à son traitement.

La teinte est soumise à l'approbation de la commission d'urbanisme.

#### 11.4.2. Aspect

Pour les constructions neuves, l'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté ou lissé. Pour les réhabilitations les tyrolienne, enduit gros grain, enduit à relief composé ou écrasé pourront être acceptés.

#### 11.4.3. Décorations

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou référent à une autre région. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, placages ou habillage de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment, etc...

Une harmonie des teintes et des matériaux est recherchée sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtre, rive, garde-corps).

### 11.5. Ouvertures et menuiseries

Les dimensions, les proportions ainsi que la composition des ouvertures en façades devront être en harmonie avec le volume bâti.

#### 11.5.1. Formes et proportions

Les ouvertures seront obligatoirement rectangulaires. Dans le cadre d'une réhabilitation les ouvertures nouvelles devront être proportionnées et en harmonie avec le volume bâti.

11.5.2. Barreaudages, mains courantes, etc

Leur dessin sera aussi simple que possible (barreaudage, vertical). Les gardes corps pleins en béton moulés sont interdits.

11.5.3. Autres

Aucune construction au caractère architectural typique d'une autre région ne pourra être tolérée (chalet suisse, mas provençal, construction en bois de type madrier, tourelles, toitures arrondies, des régions montagneuses etc. ...), ou se référant à une typologie architecturale particulière (maison de maître, maison forte, château, ...).

## 11.6 Portails et clôtures

De manière générale, il est recommandé que les portails d'accès soient implantés en conséquence et de sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries (à minimum de 2.5m x 5m).

En cas d'impossibilité technique de satisfaire au paragraphe précédent, la mise en place de portails automatiques dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée serait une réponse.

D'une manière générale, il est recommandé de respecter une typologie de clôture traditionnelle présente s'inspirant des exemples suivants.



Il conviendra d'aborder les clôtures en fonction de leur situation :

- a) Clôtures périmétriques de l'opération,
- b) Clôtures séparatives entre deux tenements,
- c) Clôtures de séparation d'avec le domaine public, les circulations et les espaces ouverts au public.

### 11.6.1 Matériaux

- a) Dans les secteurs construits en continu, les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti,
- b) Les clôtures devront être de nature minérale ou végétale. L'utilisation de matériaux plastiques est interdite.
- c) En dehors des secteurs construits en continu, les clôtures périmétriques et séparatives entre deux parcelles devront être les plus discrètes possible, aussi seront-elles traitées en haies végétales variées en essence locale, éventuellement doublée d'un grillage métallique à mailles, à même le sol, ou surmontant un muret (la hauteur de la grille devant être supérieure à celle du muret n'excédant pas 0.40m).
- d) Les clôtures de séparation avec les circulations du domaine public, seront traitées de manière plus urbaine (caractère minéral recherché) pour préserver l'intimité des tenements privés et assurer une continuité urbaine des espaces équipés. L'implantation de la clôture ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

#### 11.6.2 Hauteur,

- a) Les clôtures périmétriques devront avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètres sauf murs de pierre préexistant,
- b) Les clôtures séparatives entre deux tènements ne devront pas gêner la vue, l'éclairage et la salubrité des espaces et des logements. Leur hauteur sera inférieure à 1.80 mètres,
- c) Les clôtures de séparation avec les circulations auront une hauteur inférieure à 1.80 mètres. Pour des raisons de sécurité routière l'édification de mur pourra être refusée.

#### 11.6.3 Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)

Sont interdits l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment, etc...

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. La teinte est soumise à l'approbation de la commission d'urbanisme

Les pierres ne doivent pas être peintes.

#### 11.6.4 Clôture végétale

Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmille, etc., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toute essence étrangère à la région.

Les fausses haies (toiles vertes même provisoires, plastiques accrochées dans le grillage etc.) sont strictement interdites.

#### 11.6.5 Les éléments techniques

L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité, boîtiers techniques, boîtes à lettres etc.) seront encastrés dans la mesure du possible dans la clôture ou le mur. Les boîtes à lettres seront autant que possible regroupées et leur implantation devra respecter les recommandations de La Poste.

### 11.7 Boîtes aux lettres

En collectif ou semi collectif, lotissement, etc, il est demandé que des groupements de boîtes aux lettres mis en place soient intégrés à l'aménagement de manière harmonieuse – pas sur l'emprise de la voirie publique tout en respectant les normes du distributeur de courrier.

## Article UB - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1. Définition

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dont au moins 50% sont couvertes.

12.1.2. Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m<sup>2</sup>.

### 12.2. Normes

12.2.1 - Les normes minima suivantes sont exigées :

- a) Pour le logement : 1 emplacement par logement ;

- b) Pour le logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et destinées aux personnes défavorisées (article L123-21 du Code de l'Urbanisme): 1 emplacement par logement ;
- c) Pour les constructions à usage de bureaux : 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- d) Pour les constructions destinées à une population spécifique (type résidence pour personnes âgées) ainsi que pour les constructions à usage commercial ou d'activités : 1 emplacement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de Surface de Plancher.

Ces normes sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de fonctions.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut satisfaire à ces obligations, il est fait application de dispositions de l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant définissant le montant de la participation à verser à la commune pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **12.3. Stationnement des deux-roues**

Pour le stationnement des deux roues :

- a) 2 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour les bureaux, activités et commerces ;
- b) 2 m<sup>2</sup> par logement ;
- c) Pour tous les locaux neufs d'une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, doit être prévu un local ou une aire pour le stationnement.

## **Article UB - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Définition**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ne sont pas considérés comme des espaces libres, les parties de constructions édifiées au dessus du sol et en sous-sol, ni les aires de stationnement extérieures (en surface) ni les emprises de voirie.

### **13.2. Règle générale**

Le permis de construire ou le lotissement peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. Cette part d'espaces verts correspondra à au moins 30% de la surface totale du tènement concerné. Cette surface sera végétalisée. Ne seront pas compris dans ce pourcentage les délaissés de voirie ou d'aires de stationnement.

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.  
Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0.30.

# ZONE UI

La zone UI est une zone réservée à la gestion et au développement des activités économiques. Elle est réservée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles et tertiaires.

Au sein de la zone UI, est identifié :

- Un secteur UIf, concernant le secteur de la Fure, et à vocation dominante d'activités artisanale de stockage et d'entrepôt.

Concernant les **bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7** du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UI - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Sauf autorisation fixée sous conditions fixées à l'article UI 2, sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes :

Dans les secteurs UI et UIf :

- Toute construction nouvelle en raison du problème d'adduction en eau potable sur l'ensemble du territoire communal jusqu'à à l'opérationnalité des travaux de réseaux d'adduction d'eau potable réalisés par le gestionnaire du réseau prévus au 31 décembre 2014.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les activités hôtelières et para-hôtelières.
- Les installations classées ICPE soumises à autorisation.
- Les affouillements ou exhaussements de sol et l'ouverture et exploitations de carrières.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R. 443-2 du CU, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- Les activités de camping et de caravanage.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les commerces inférieurs à 300m<sup>2</sup>.

## **Article UI - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. Sont autorisés mais à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :**

#### **Dans les secteurs UI:**

- a) Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcôt important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- b) La constructibilité des terrains est subordonnée à l'opérationnalité des travaux de réseaux d'adduction d'eau potable réalisés par le gestionnaire du réseau prévus au 31 décembre 2014. De ce fait, l'occupation des bâtiments ne pourra se faire avant cette date. Les permis de construire seront accordés sous réserve du respect de ces échéances.
- c) Les installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- d) Pour les bâtiments existants, leur extension jusqu'à 200m<sup>2</sup> de surface plancher y compris l'existant.
- e) Pour les bâtiments existants, leur changement de destination et leur aménagement à condition de ne pas modifier leur aspect général.
- f) Les constructions à usage d'habitation, destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
  - qu'elles soient implantées sur la parcelle support du bâtiment d'activité,
  - que leur surface ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone. Le logement éventuel devra être intégré aux bâtiments d'activité.
- g) Les halls d'exposition et de vente.
- h) Les constructions à usage artisanal, industriel, de bureaux et d'entrepôt.
- i) Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure.
- j) Les aires de stationnement.
- k) Les clôtures.
- l) La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre.
- m) Pour les terrains soumis à des risques, la constructibilité est subordonnée à la prise en compte de prescriptions pouvant être émises lors de l'instruction du permis de construire.

#### **Dans le secteur Ulf :**

- a) Les constructions à usage de stockage et d'entrepôt.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UI - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### Rappel

- **Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.**

#### 3.1. Accès

3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct carrossable à une voie publique ou privée.

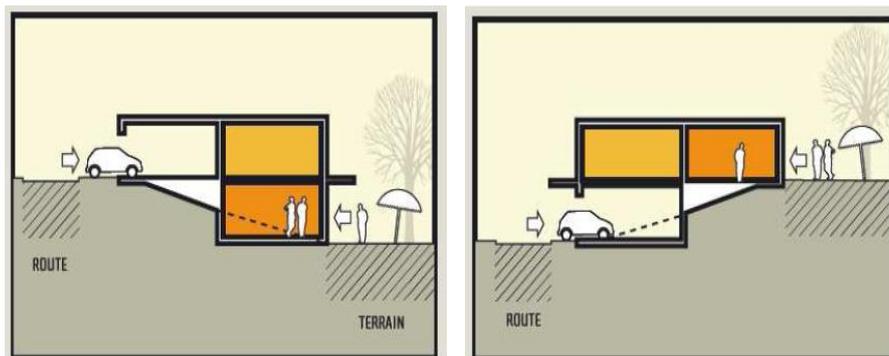
3.1.2. Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès doivent être adaptés à l'opération de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur. Ainsi aucun accès ne pourra avoir une largeur constante inférieure à 3.50 mètres (3 mètres dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50 mètres).

3.1.4. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.5. Il est recommandé que le raccordement d'un accès privé à une voie publique présente une surface dégagée de 12.5 m<sup>2</sup> (2.5m x 5m).

3.1.6. Afin de favoriser une insertion harmonieuse de la construction dans la pente qui limite les importants terrassements et talus, les constructions implantées sur des terrains pentus devront être desservies par l'amont lorsque les constructions sont implantées en haut du terrain ou en aval lorsqu'elles sont implantées en bas du terrain. La voirie d'accès devra être aménagée de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.



Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV;

PNRC CAUE 38,73).

### **3.2. Voirie**

De manière générale, il est recommandé d'éviter de créer des voies en impasse.

3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées nouvelles dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement. En cas d'une collecte des déchets nécessaires à l'intérieur d'une opération et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de 22 mètres de diamètre sera aménagée hors stationnement.

3.2.2. Toute voie nouvelle se terminant en impasse, desservant plus de 2 lots ou d'une longueur supérieure à 70 mètres, doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE UI - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

4.1.1. Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement des eaux usées**

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

- a) Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.
- b) Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

#### **4.2.2. Eaux usées non domestiques (eaux industrielles, de nappe et de refroidissement)**

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. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Dans les zones d'assainissement non collectif, nécessité d'être conforme aux règles techniques en vigueur et de répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

### **4.3. Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires et les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

En bordure des routes, il sera imposé la récupération des eaux pluviales afin d'éviter de générer des problèmes d'inondabilité.

Le décret 93.743 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales et/ou satisfaire à son enfouissement. Il ne pourra être envoyé vers l'exutoire ou le réseau les collectant que l'équivalent des eaux naturelles existantes avant le projet.

4.3.2 La récupération, ou la rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre sur la parcelle. Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration : Une étude spécifique à la parcelle peut alors être préconisée.

4.3.3 Lorsqu'il existe un réseau séparatif d'eaux pluviales, le raccordement au réseau peut être autorisé après avis du gestionnaire.

4.3.5 Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

4.3.4 Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, etc.) est strictement interdite.

4.3.5 La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, etc.) est fortement préconisée.

#### **4.4. Eaux de drainage des terrains**

4.4.1. Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs techniquement identifiés.

#### **4.5. Réseaux divers**

4.6.1. Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou du cout hors de proportions avec l'aménagement projeté. Le réseau Basse tension sera réalisé en souterrain.

4.6.2 Le réseau téléphonique sera enterré.

4.6.3 Les opérations d'ensemble devront prévoir le raccordement à la fibre optique.

#### **4.6. Déchets**

4.7.1. Toute opération d'aménagement doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisées afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères sur sa parcelle.

Dans le cas d'une opération particulière pour laquelle des conteneurs privés complémentaires au dispositif communal seraient nécessaires, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés, et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

### **Article UI - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

#### **5.1. Définition**

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

## 5.2. Règle

Non réglementée.

## Article UI - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

### 6.1. Champ d'application et définition

6.1.1. Le terme « alignement » désigne les limites :

- a) des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
- b) des places et emprises publiques;
- c) des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.

Cette règle ne s'applique pas aux emprises publiques (école, mairie,...) où l'article 7 s'appliquera.

6.1.2. Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.1.3. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 5 m du sol fini.

### 6.2. Règle générale

- 6.2.1 Les constructions principales doivent être implantées :
- Dans un recul maximum de 5 mètres.

### 6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées :

- a) afin de favoriser une intégration des constructions principales dans le site (orientation/exposition, pente,...), de manière à respecter  $L=H$  une implantation des constructions en fond de parcelle peut également être autorisée. Dans ce cas, les constructions dissociées liées au stationnement, aux locaux techniques (local poubelle, vélos,...) seront implantées dans un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- b) Il est recommandé que les accès automobiles doivent respecter un dégagement de minimum  $12.5m^2$  par rapport à l'alignement.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (notamment les transformateurs) pourront être implantés à l'alignement ou dans un recul de 5m.

## **Article UI - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Champ d'application et définition**

7.1.1. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

### **7.2. Règle générale**

7.2.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

## **Article UI - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8.1. Définition**

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

### **8.2. Règle générale**

8.2.1. La distance séparant deux constructions non accolées implantées dans la bande constructible principale ne peut être inférieure à 4 mètres.

## **Article UI - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1. Définition**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons et des débords de toiture.

### **9.2. Règle générale**

9.2.1. L'emprise au sol maximum est fixée à 50%.

9.2.2. Lorsqu'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70%.

9.2.3 En cas d'extension sur place et dans la mesure où les stationnements nécessaires à l'activité sont réalisés, l'emprise au sol peut être portée à 70%.

## **Article UI - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Définition**

10.1.1. La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu' :

- au faîtage pour les toitures en pente,
- à l'acrotère pour les toitures terrasses.

10.1.2. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

### **10.2. Règle générale**

10.2.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 9 mètres à l'égout du toit,
- et 12 mètres au faîtage.

### **10.3. Dispositions particulières**

10.3.1. Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- a) pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) dont la hauteur ne devra pas dépasser 14 mètres ;
- b) si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant ;

## **Article UI - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Rappel :**

a) Nonobstant les dispositions du présent article, et conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme :

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

*Les projets doivent se référer aux recommandations de la Charte architecturale du Pays Voironnais.*

*Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.*

### **Objectifs de qualité environnementale :**

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

Ces objectifs sont :

- a) l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...),
- b) la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...),
- c) l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment comme à l'extérieur,
- d) l'adaptation du bâtiment à son environnement (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage, patrimoine ...),
- e) l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).
- f) Pour ce faire, sont notamment recommandés :
  - des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant, étanchéité à l'air ...),
  - une orientation sud de la façade principale pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver avec des dispositifs passifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, double parois,...),
  - la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols et la maximisation des espaces privatifs extérieurs,
  - les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
  - les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
  - les dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

## **11.1 Règle générale**

11.1.1. Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre. Dans la mesure du possible les ouvrages d'intérêt général, les transformateurs EDF et les pylônes devront être respectueux des contraintes architecturales et paysagères de la commune et les prendre en compte.

## **11.2. Implantation des constructions**

L'implantation des constructions sur la parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact pour économiser le foncier et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Les constructions devront être au plus près des voiries d'accès.

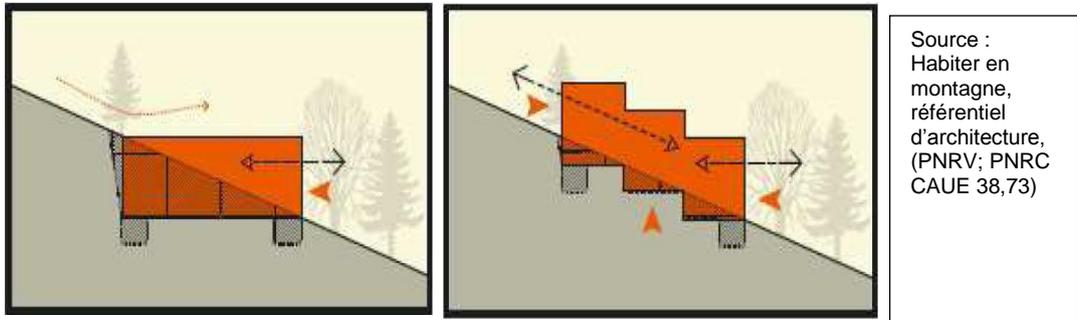
Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée. Il s'agit donc des constructions et des accès qui s'adaptent au terrain naturel et non l'inverse.

### **11.2.1. Implantation des bâtiments par rapport à la pente**

Les bâtiments devront être conçus en fonction de la nature du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes

plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'orientation et l'implantation des bâtiments devront tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente pour les suivre au plus près l'une ou l'autre.

Illustrations de la règle ci-dessus : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente.



#### 11.2.2. Implantation des bâtiments par rapport aux voies de desserte et limite de parcelles

L'implantation du corps principal de bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte prioritaire, ou aux limites de parcelles.

Dans le cas d'une voirie ou d'une limite de parcelle courbe, le bâti pourra s'adapter à celle-ci.

#### 11.2.3. Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions

Les talus, déblais et remblais devront être réduits au maximum. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement minéraux et de nature homogène, d'une hauteur maximale de 1.5 mètres, devront s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain. Les éléments préfabriqués et les enrochements cyclopéens sont interdits. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture de pente, ne pouvant pas excéder une pente de 2 pour 1.

#### 11.2.4. Les rampes d'accès et stationnement

L'implantation sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus.

Le stationnement des véhicules en sous-sol induisant une rampe d'accès est interdit.

Pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement seront réalisés à l'amont et inversement pour les parcelles desservies depuis l'aval. Le stationnement non couvert sera réalisé sur la parcelle en bordure de la voie d'accès et directement accessible.

### 11.3. L'aspect extérieur des bâtiments

#### 11.3.1. Volumes et niveaux

Le volume bâti devra s'insérer dans le contexte urbain et paysager. Ainsi, les volumes simples devront être recherchés.

Les volumes bâtis devront rechercher un caractère compact. Les complications de volumes seront à éviter. Les projets linéaires seront de préférence rompus en créant un décrochement en façade et en couverture sans pour autant créer des pans coupés aux angles trop aigus. Les pans coupés sont interdits. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume global.

Les volumes devront par leur forme et leur proportion assurer une conception unitaire d'ensemble.

Celle-ci s'affirme préférentiellement à travers les matériaux, les couleurs et la lumière.

Dans la mesure du possible, les différences de niveaux entre les volumes devront être franches et suffisamment différenciées pour exprimer clairement les différentes fonctions de l'entreprise.

#### 11.3.2. Insertion dans la pente et dans le paysage

Les mouvements de terre devront être réduits au minimum, ce qui nécessite une conception prenant en compte dès l'origine la topographie du terrain.

Les volumes les plus importants devront exprimer un caractère d'horizontalité, par l'utilisation de bardages horizontaux.

#### 11.3.3. Formes et pente des toitures

Les couvertures des volumes principaux seront réalisées en toitures-terrasses à pente faible. Elles seront ceinturées par des acrotères horizontaux afin d'absorber les formes de pente.

L'installation de panneaux de production d'énergie est permise en toiture et en façade.

#### 11.3.4. Matériaux et couleurs

Les matériaux pouvant être mis en œuvre pour les couvertures sont :

- soit des étanchéités auto protégées ou classiques avec graviers de protection de coloris gris foncé pour les terrasses couvrant les corps de bâtiments principaux, ou toitures végétalisées,
- Soit des bacs aluminium ou acier laqués pour les couvertures en pente autorisées et pour les éléments ponctuels permettant les éclairages zénithaux,
- Soit des verrières.

#### 11.3.5. Les équipements techniques

Les équipements techniques dépassant de la toiture seront intégrés au bâtiment dans une conception globale.

Leur couleur devra par contre s'intégrer à la couleur dominante du matériau de toiture.

## 11.4. Façades et enduits

#### 11.4.1. Couleurs

Les couleurs autorisées se répartissent en deux catégories :

- les grands volumes,  
Les petits volumes, détails architecturaux,...

- Pour les grands volumes : les dominantes de couleurs seront dans la gamme des gris du plus clair au plus foncé,

- Pour les petits volumes : les dominantes de couleurs pourront être choisies en complément des précédentes dans une gamme de tons chauds (ocre, terre de siennes, rouge ancien,...).

#### 11.4.2. Aspect

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades.

Dans le cadre de la composition d'ensemble et selon la dimension des bâtiments (hauteur, longueur) les oppositions franches entre matériaux différents, entre lignes verticales et horizontales seront recherchées.

Les revêtements de façades seront constitués :

- Soit par des bardages métalliques : ceux-ci seront pour les grands volumes (hauteur, longueur) à pose horizontale. La pose verticale pourra être employée dans le cas de petits volumes ou de ruptures volontaires ponctuelles pour des raisons architecturales et de composition d'ensemble.
- Soit par des façades en béton préfabriqué à parements finis.
  - o Les enduits d'aspects rustiques ou écrasés sont interdits.

o Les bétons utilisés en façade pourront rester bruts ou lazurés si l'aspect est particulièrement soigné.

#### 11.4.3 Décorations

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou référant à une autre région. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, placages ou habillage de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc...

Une harmonie des teintes et des matériaux est recherchée sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtre, rive, garde-corps).

### 11.6. Les auvents

11.6.1 Ils ne sont pas souhaités. Ils seront de préférence intégrés dans le prolongement du volume bâti. Si aucune de ces dispositions ne peut être mise en œuvre pour l'auvent, seul un auvent amplement conçu et situé au dessus des entrées pourra être évoqué.

### 11.6. Ouvertures et menuiseries

Les dimensions, les proportions ainsi que la composition des ouvertures en façades devront être en harmonie avec le volume bâti.

#### 11.5.1. Formes et proportions

Les ouvertures seront obligatoirement rectangulaires. Dans le cadre d'une réhabilitation les ouvertures nouvelles devront être proportionnées et en harmonie avec le volume bâti.

#### 11.5.2. Barreaudages, mains courantes, etc

Leur dessin sera aussi simple que possible (barreaudage, vertical). Les gardes corps pleins en béton moulés sont interdits.

#### 11.5.3. Autres

Aucune construction au caractère architectural typique d'une autre région ne pourra être tolérée (chalet suisse, mas provençal, construction en bois de type madrier, tourelles, toitures arrondies, des régions montagneuses etc. ...), ou se référant à une typologie architecturale particulière (maison de maître, maison forte, château, ...).

### 11.7 Portails et clôtures

Les clôtures des espaces communs sont assurées par des clôtures en treillis soudés (panneaux ou rouleaux), de couleur vert foncé, dont la hauteur maximale est fixée à 1,80 m par rapport au terrain naturel d'origine ou lorsque la limite jouxte un espace public, à partir du terrain aménagé.

Ces clôtures seront doublées d'une haie arbustive, d'une hauteur maximale de 1.80 m.

### 11.8 Boîtes aux lettres

Il est demandé que des groupements de boîtes aux lettres mis en place soient intégrés à l'aménagement de manière harmonieuse – pas sur l'emprise de la voirie publique tout en respectant les normes du distributeur de courrier.

## **Article UI - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1. Définition**

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dont au moins 50% sont couvertes.

12.1.2. Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m<sup>2</sup>.

### **12.2. Normes**

12.2.1 - Les normes minima suivantes sont exigées :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement dont un emplacement en garage, le reste étant réalisé sous forme de parc banalisé comportant un nombre d'emplacements au moins égal au nombre de logements créés.
- b) Pour les installations industrielles il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part et les véhicules du personnel d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.
- c) En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de :
  - 2 emplacements (50 m<sup>2</sup>) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>
  - 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup>.
- d) En ce qui concerne le personnel (usines, bureaux et commerces) il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m<sup>2</sup>) pour 3 emplois. Pour les commerces en plus des dispositions précédentes il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m<sup>2</sup>) par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- e) En dehors des normes de stationnement ci dessus, aucune place de stationnement à usage collectif n'est imposée.

### **12.3. Stationnement des deux-roues**

Pour le stationnement des deux roues :

- a) 2 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour les bureaux, activités et commerces ;
- b) 2 m<sup>2</sup> par logement ;
- c) Pour tous les locaux neufs d'une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, doit être prévu un local ou une aire pour le stationnement.

## **Article UI - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Définition**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ne sont pas considérés comme des espaces libres, les parties de constructions édifiées au dessus du sol et en sous-sol, ni les aires de stationnement extérieures (en surface) ni les emprises de voirie.

### **13.2. Règle générale**

Le permis de construire ou le lotissement peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. Cette part d'espaces verts correspondra à au moins 10% de la surface totale du tènement concerné. Cette surface sera végétalisée. Ne seront pas compris dans ce pourcentage les délaissés de voirie ou d'aires de stationnement.

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

En tout état de cause les espaces libres devront être aménagés et paysagés. Les nouvelles plantations de haute tige respecteront les vues lointaines.

Les aires de stationnement devront être paysagées et un schéma d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité etc...).

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UI - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



---

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES D'URBANISATION**  
**FUTURES DITES « AU »**

---



# ZONE AU

*La zone AU concerne des secteurs à caractère naturel dominant de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.*

*Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate des secteurs considérés, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.*

*La zone AU désigne les secteurs destinés à être urbanisés après réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains. Elle a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des commerces, des services ou encore des équipements publics.*

*Deux sites sont concernés, le quartier de l'Entrée Nord-Est (AU1) et le secteur « Près du cimetière » (AU2).*

*Les sites de l'Entrée Nord-Est et de Près du Cimetière font chacun l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au sens des articles L. 123-1-4 et R. 123-3-1 du Code de l'urbanisme, en vertu desquels tous travaux et opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.*

*Ces opérations intégreront des objectifs de développement durable et de réduction de leur empreinte écologique à savoir, création d'espaces vert, recours aux énergies renouvelables, mixité socio-économique, culturelle et générationnelle, récupération des eaux pluviales, voies piétonnes, pistes cyclables etc...*

*Le sous-secteur AUC désigne un secteur lié au périmètre de captage de La Lardinière. Il s'agit d'une zone de recommandations spécifiques pour une constructibilité encadrée.*

*Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.*

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **1.3. Sauf autorisation fixée sous conditions fixées à l'article AU 2, sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Toute construction nouvelle en raison du problème d'adduction en eau potable sur l'ensemble du territoire communal jusqu'à à l'opérationnalité des travaux de réseaux d'adduction d'eau potable réalisés par le gestionnaire du réseau prévus au 31 décembre 2014.

- b) les installations classées soumises à autorisation.
- c) les affouillements ou exhaussements de sol et l'ouverture et exploitations de carrières.
- d) le stationnement hors garage, supérieur à trois mois, de caravane isolée tels que visés à l'article R 443-2 du code de l'urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- e) les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UA2.
- f) les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- g) Les constructions nouvelles à usage agricole.
- h) Les bâtiments industriels.
- i) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- j) Les nouvelles constructions agricoles.

Pour le secteur AUc, sont interdits :

- a) Les puits d'infiltration des eaux pluviales, les systèmes d'assainissement non collectifs par infiltration, fosse de vidange de garage et tout stockage ou déversement de produits susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.
- b) La géothermie sur nappe.

## **Article AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. Les modalités d'urbanisation**

- a) 1.0- L'urbanisation de la zone est conditionnée à la mise en conformité du système d'assainissement (raccordement sur la station d'épuration de Tullins à l'étude).
  - 1.1- L'urbanisation de la zone ne pourra intervenir que suite à la réalisation préalable des équipements nécessaires à la zone, le cas échéant, dans les conditions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
    - 1.1a- Concernant le secteur de l'Entrée Nord-Est, les équipements structurants de la zone sont :
      - l'opérationnalité du réseau réseaux d'adduction d'eau potable réalisés par le gestionnaire du réseau prévus au 31 décembre 2014,
      - la réalisation d'une voirie centrale traversante Nord-Sud pour la desserte générale de la zone,
      - la réalisation d'une seconde voirie traversante Est-Ouest, nécessaire pour désenclaver la partie Est de la zone.Leur mise en œuvre s'effectuera dans les conditions prévues par les orientations d'aménagement applicables au secteur selon trois tranches de réalisation.
    - 1.1b- Concernant le secteur de Près du Cimetière, les équipements structurants de la zone sont :
      - l'opérationnalité du réseau réseaux d'adduction d'eau potable réalisés par le gestionnaire du réseau prévus au 31 décembre 2014,
      - la réalisation de la voirie traversante Nord-Sud,
- b) 1.2 Les occupations et utilisations du sol autorisées sur les zones seront admises sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisée sur toute la zone en une ou plusieurs tranches.
- c) 1.3 L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour les secteurs de l'Entrée Nord-Est et de Près du Cimetière et, le cas échéant, avec leurs documents graphiques.

**2.1. Sont autorisés mais à des conditions particulières les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :**

- a) La constructibilité des terrains est subordonnée à l'opérationnalité des travaux de réseaux d'adduction d'eau potable réalisés par le gestionnaire du réseau prévus au 31 décembre 2014. De ce fait, l'occupation des bâtiments ne pourra se faire avant cette date. Les permis de construire seront accordés sous réserve du respect de ces échéances.
- b) Les constructions agricoles si elles constituent des annexes au bâti agricole existant et s'il ne s'agit pas d'une installation classée.
- c) Les installations classées soumises à déclaration pour concourir au fonctionnement urbain et pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- d) Les constructions et installations à usage :
  - d'activités à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la salubrité et à la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :
    - commerce, à condition qu'ils aient une vocation de service de proximité,
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- f) La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition qu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement, à l'insertion de la construction au regard des risques et au regard de son environnement, et de l'aspect paysager, ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles dans la limite d'une hauteur maximum de 1.50 mètres pour les remblais et d'une profondeur maximum de 1.5 mètres pour les déblais.

Pour le secteur AUc, sont autorisés sous condition :

- a) les terrassements au remodelage de surface seront limités.
- b) Les terrassements des habitations à un niveau de sous-sol sont envisageables sous réserve d'une étude géologique complémentaire.
- c) Les constructions et les remblais devront être réalisés avec des matériaux inertes sans résidus d'amiante ou de mâchefer d'incinération.
- d) Les cuves à fuel à doubles parois uniquement, non enterrées et avec un dispositif de stockage étanche.
- e) Les systèmes de géothermie sur sondes sèches sous réserve de précautions sur la réalisation de l'ouvrage et sous couvert d'une étude et d'un suivi géologiques spécifiques.

Pour les terrains soumis à des risques, la constructibilité est subordonnée à la prise en compte de prescriptions pouvant être émises lors de l'instruction du permis de construire.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### Article AU - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La localisation et les caractéristiques des accès, des voiries, des cheminements piétons et des pistes cyclables devront, le cas échéant, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à la zone.

#### Rappel

- **Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.**

#### 3.1. Accès

3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct carrossable à une voie publique ou privée.

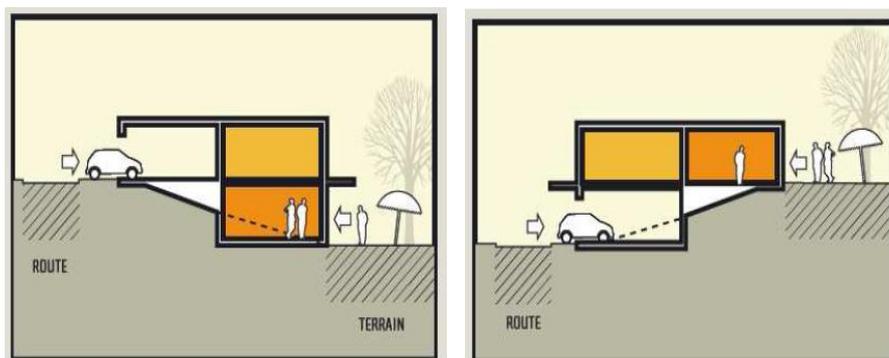
3.1.2. Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès doivent être adaptés à l'opération de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur. Ainsi aucun accès ne pourra avoir une largeur constante inférieure à 3.50 mètres (3 mètres dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50 mètres).

3.1.4. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.5. Il est recommandé que le raccordement d'un accès privé à une voie publique présente une surface dégagée de 12.5 m<sup>2</sup> (2.5m x 5m).

3.1.6. Afin de favoriser une insertion harmonieuse de la construction dans la pente qui limite les importants terrassements et talus, les constructions implantées sur des terrains pentus devront être desservies par l'amont lorsque les constructions sont implantées en haut du terrain ou en aval lorsqu'elles sont implantées en bas du terrain. La voirie d'accès devra être aménagée de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.



Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV;

PNRC CAUE 38,73).

### **3.2. Voirie**

De manière générale, il est recommandé d'éviter de créer des voies en impasse.

3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées nouvelles dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement. En cas d'une collecte des déchets nécessaires à l'intérieur d'une opération et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de 22 mètres de diamètre sera aménagée hors stationnement.

3.2.2. Toute voie nouvelle se terminant en impasse, desservant plus de 2 lots ou d'une longueur supérieure à 70 mètres, doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **Article AU - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

4.1.1. Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement des eaux usées**

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

- a) Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.
- b) Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

#### **4.2.2. Eaux usées non domestiques (eaux industrielles, de nappe et de refroidissement)**

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. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Dans les zones d'assainissement non collectif, nécessité d'être conforme aux règles techniques en vigueur et de répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

### **4.3. Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires et les aménagements permettant le libre écoulement

des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). En bordure des routes, il sera imposé la récupération des eaux pluviales afin d'éviter de générer des problèmes d'inondabilité.

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales et/ou satisfaire à son enfouissement. Il ne pourra être envoyé vers l'exutoire ou le réseau les collectant que l'équivalent des eaux naturelles existantes avant le projet.

4.3.2 La récupération, ou la rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre sur la parcelle. Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration : Une étude spécifique à la parcelle peut alors être préconisée.

4.3.3 Lorsqu'il existe un réseau séparatif d'eaux pluviales, le raccordement au réseau peut être autorisé après avis du gestionnaire.

4.3.5 Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

4.3.4 Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, etc.) est strictement interdite.

4.3.5 La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, etc.) est fortement préconisée.

#### **4.4. Eaux de drainage des terrains**

4.4.1. Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs techniquement identifiés.

#### **4.5. Eaux de piscine**

4.5.1 Les rejets des eaux de piscine dans les réseaux de collecte sont interdits.

#### **4.6. Réseaux divers**

4.6.1. La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité toutes tensions (y compris les branchements), de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autres...) sont souterrains et regroupés sous trottoirs.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

4.6.2 Les opérations d'ensemble devront prévoir le raccordement à la fibre optique.

#### **4.7. Déchets**

4.7.1. Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisées afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères sur sa parcelle.

Dans le cas d'une opération particulière pour laquelle des conteneurs privés complémentaires au dispositif communal seraient nécessaires, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés, et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

## Article AU - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

### 5.1. Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### 5.2. Règle

Non réglementée.

## Article AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

### 6.1. Champ d'application et définition

6.1.1. Le terme « alignement » désigne les limites :

- d) des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
- e) des places et emprises publiques;
- f) des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.

Cette règle ne s'applique pas aux emprises publiques (école, mairie,...) où l'article 7 s'appliquera.

6.1.2. Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

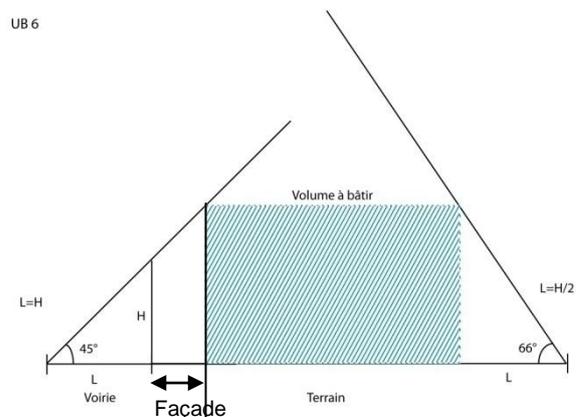
6.1.3. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 5 m du sol fini.

### 6.2. Règle générale

6.2.1 Les constructions principales doivent être implantées :

- dans un recul minimum respectant le principe de  $L=H$ .

La hauteur de façade est variable selon l'implantation du bâtiment par rapport à la rue.



### **6.3. Dispositions particulières**

- 6.3.1. Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées :
- d) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - e) afin de favoriser une intégration des constructions principales dans le site (orientation/exposition, pente,...), de manière à respecter L=H une implantation des constructions en fond de parcelle peut également être autorisée. Dans ce cas, les constructions dissociées liées au stationnement, aux locaux techniques (local poubelle, vélos,...) seront implantées dans un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
  - f) Il est recommandé que les accès automobiles doivent respecter un dégagement de minimum 12.5m<sup>2</sup> par rapport à l'alignement.

## **Article AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Champ d'application et définition**

7.1.1. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

### **7.2. Règle générale**

7.2.1. Toute construction nouvelle doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4m.

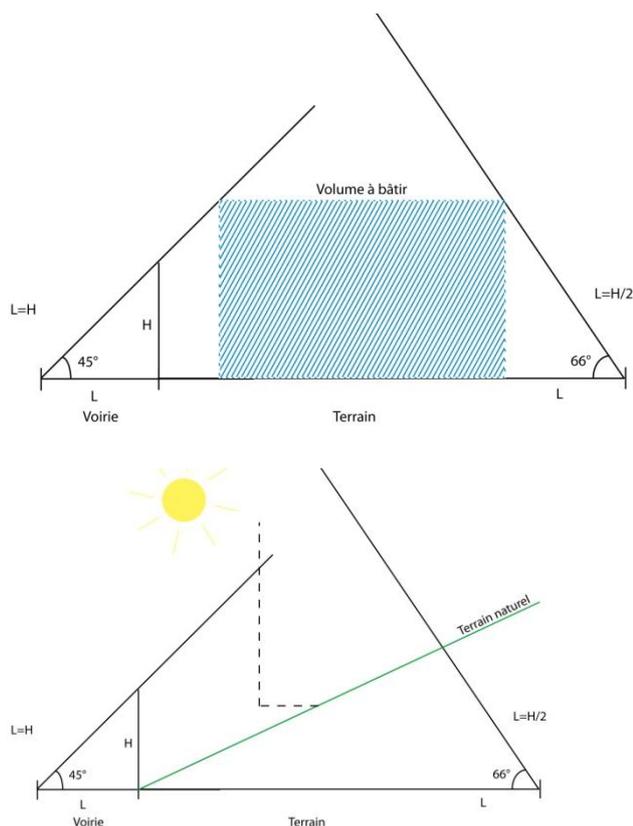
7.2.2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité d'implantation ou de gabarit de cet immeuble avec ces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

7.2.3 Les constructions principales doivent être implantées par rapport aux limites aboutissant aux voies :

- soit sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies ;
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Par rapport aux limites de fond de parcelle, les constructions principales devront respectées une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Si un bâtiment est implanté en limite, il ne peut avoir de débords de toiture au-delà de la limite, sur la parcelle voisine.



### 7.3. Dispositions particulières

7.3.1 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3.2 Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin, etc...) est de 2 m minimale par rapport aux limites séparatives.

## Article AU - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 8.1. Définition

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

### 8.2. Règle générale

8.2.1. La distance séparant deux constructions non accolées implantées dans la bande constructible principale ne peut être inférieure à 4 mètres.

## **Article AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1. Définition**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons et des débords de toiture.

### **9.2. Règle générale**

9.2.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée.

## **Article UB - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Définition**

10.1.1. La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu' :

- au faîtage pour les toitures en pente,
- à l'acrotère pour les toitures terrasses.

10.1.2. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

### **10.2. Règle générale**

10.2.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit,
- 9 mètres au faîtage.

### **10.3. Dispositions particulières**

10.3.1. Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- a) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ;
- c) si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant ;

## **Article AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Rappel :**

- a) Nonobstant les dispositions du présent article, et conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme :

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

*Les projets doivent se référer aux recommandations de la Charte architecturale du Pays Voironnais.*

*Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.*

### **Objectifs de qualité environnementale :**

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

Ces objectifs sont :

- a) l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...),
- b) la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...),
- c) l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment comme à l'extérieur,
- d) l'adaptation du bâtiment à son environnement (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage, patrimoine ...),
- e) l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).
- f) Pour ce faire, sont notamment recommandés :
  - des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant, étanchéité à l'air ...),
  - une orientation sud de la façade principale pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver avec des dispositifs passifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, double parois,...),
  - la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols et la maximisation des espaces privatifs extérieurs,
  - les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
  - les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
  - les dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

## 11.1 Règle générale

11.1.1. Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre. Dans la mesure du possible les ouvrages d'intérêt général, les transformateurs EDF et les pylônes devront être respectueux des contraintes architecturales et paysagères de la commune et les prendre en compte.

## 11.2. Implantation des constructions

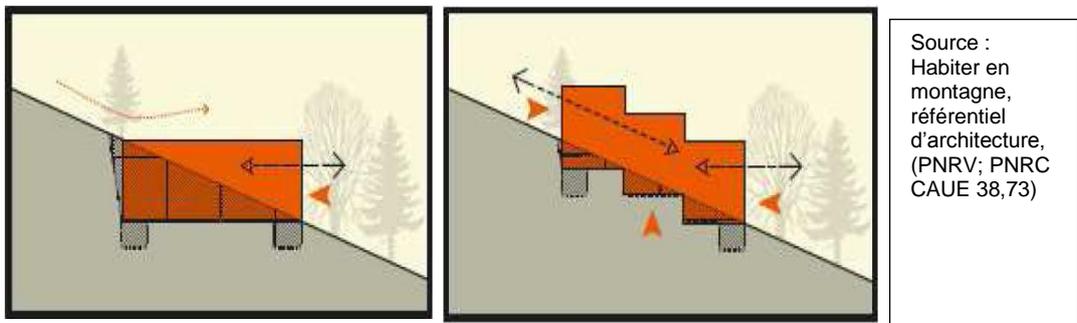
L'implantation des constructions sur la parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact pour économiser le foncier et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Les constructions devront être au plus près des voiries d'accès.

Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée. Il s'agit donc des constructions et des accès qui s'adaptent au terrain naturel et non l'inverse.

### 11.2.1. Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction de la nature du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'orientation et l'implantation des bâtiments devront tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente pour les suivre au plus près l'une ou l'autre.

Illustrations de la règle ci-dessus : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente.



### 11.2.2. Implantation des bâtiments par rapport aux voies de desserte et limite de parcelles

L'implantation du corps principal de bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte prioritaire, ou aux limites de parcelles.

Dans le cas d'une voirie ou d'une limite de parcelle courbe, le bâti pourra s'adapter à celle-ci.

### 11.2.3. Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions

Les talus, déblais et remblais devront être réduits au maximum. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement minéraux et de nature homogène, d'une hauteur maximale de 1.5 mètres, devront s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain. Les éléments préfabriqués et les enrochements cyclopéens sont interdits. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture de pente, ne pouvant pas excéder une pente de 2 pour 1.

#### 11.2.4 Les rampes d'accès et stationnement

L'implantation sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus. Pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement seront réalisés à l'amont et inversement pour les parcelles desservies depuis l'aval.

### 11.3. L'aspect extérieur des bâtiments

#### 11.3.1. Volumes

Le volume bâti devra s'insérer dans le contexte urbain et paysager. Ainsi, les volumes simples devront être recherchés.

Les volumes bâtis devront rechercher un caractère compact. Les complications de volumes seront à éviter. Les projets linéaires seront de préférence rompus en créant un décrochement en façade et en couverture sans pour autant créer des pans coupés aux angles trop aigus. Les pans coupés sont interdits. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume global.

#### 11.3.2. Insertion dans la pente

Les mouvements de terre devront être réduits au minimum, ce qui nécessite une conception prenant en compte dès l'origine la topographie du terrain.

#### 11.3.3. Formes de toit / Toitures

Pour les constructions, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum. Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans au minimum. Les pans devront être de même pente. Des dispositions particulières pourront être envisagées pour une meilleure intégration. Je propose plutôt, Les toitures de toutes les constructions seront de formes simples, deux pans, trois pans ou quatre pans (toutes autres formes, toitures arrondies ou autres, sont interdites). Les faîtages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné excepté si un contexte urbain particulier démontre le contraire. Il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension.

Les dépassées de toiture seront d'au moins 0.60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.

Les toitures devront couvrir préférentiellement l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).

Des toitures-terrasses d'un seul tenant pourront être aménagées sous réserve que leur surface ne dépasse pas 25% de la Surface de Plancher du logement ou alors végétalisées.

#### 11.3.4. Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée. Les pentes de toit sont comprises entre 50% et 100%. Les pans de toiture devront avoir la même pente.

#### 11.3.5. Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture devront être écartés. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit, l'une de ces solutions pourra être tolérée.

Dans ce cas :

- les jacobines seront de taille modeste, réalisées de préférence en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leurs 3 cotés extérieurs),

- les châssis de toitures et autres ouvertures de type « Velux » ou similaire, les panneaux solaires et photovoltaïques seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur



surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière une réalisation saillante ne pourra être acceptée. Les dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades. Il en sera de même pour les capteurs solaires ou dispositifs similaires « utilisant » l'exposition et la pente du toit. L'ensemble de ces éléments devra faire l'objet d'une composition d'ensemble qui contribuera à leur intégration harmonieuse à la construction et dans le paysage.

#### 11.3.6. Matériaux et couleurs

Les couvertures en bardeau d'asphalte ou autres matériaux non connus au lieu et au caractère du secteur sont interdits. Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli.

#### 11.3.7. Les ouvrages et dispositifs liés à l'énergie

Les ouvrages techniques liés à la mise en place de dispositifs d'énergie (solaire, aérien, etc.) ne doivent pas être visibles des façades sur rue ou visibles de la rue.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont fortement recommandés et doivent être intégrés dans un plan parallèle à la pente du toit sur le toit.

Les chauffe-eau solaires doivent être dissociés sauf impossibilité technique démontrée.

L'implantation de ballons de chauffe-eau solaire doit être implanté dans le volume bâti, s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction et/ou en locaux techniques.

#### 11.3.8. Antennes et paraboles

Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes ou paraboles seront collectives.

### 11.4. Façades et enduits

#### 11.4.1. Couleurs

Les couleurs de façade devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. Si le bois est utilisé pour son aspect il sera de teinte naturelle et liée à son traitement.

La teinte est soumise à l'approbation de la commission d'urbanisme.

#### 11.4.2. Aspect

Pour les constructions neuves, l'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté ou lissé. Pour les réhabilitations les tyrolienne, enduit gros grain, enduit à relief composé ou écrasé pourront être acceptés.

#### 11.4.3. Décorations

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou référent à une autre région. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, placages ou habillage de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc.

Une harmonie des teintes et des matériaux est recherchée sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtre, rive, garde-corps).

### 11.5. Ouvertures et menuiseries

Les dimensions, les proportions ainsi que la composition des ouvertures en façades devront être en harmonie avec le volume bâti.

#### 11.5.1. Formes et proportions

Les ouvertures seront obligatoirement rectangulaires. Dans le cadre d'une réhabilitation les ouvertures nouvelles devront être proportionnées et en harmonie avec le volume bâti.

11.5.2. Barreaudages, mains courantes, etc.

Leur dessin sera aussi simple que possible (barreaudage, vertical). Les gardes corps pleins en béton moulés sont interdits.

11.5.3. Autres

Aucune construction au caractère architectural typique d'une autre région ne pourra être tolérée (chalet suisse, mas provençal, construction en bois de type madrier, tourelles, toitures arrondies, des régions montagneuses etc. ...), ou se référant à une typologie architecturale particulière (maison de maître, maison forte, château, ...).

## 11.6 Portails et clôtures

De manière générale, il est recommandé que les portails d'accès soient implantés en conséquence et de sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries (à minimum de 2.5m x 5m).

En cas d'impossibilité technique de satisfaire au paragraphe précédent, la mise en place de portails automatiques dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée serait une réponse.

D'une manière générale, il est recommandé de respecter une typologie de clôture traditionnelle présente s'inspirant des exemples suivants.



Il conviendra d'aborder les clôtures en fonction de leur situation :

- a) Clôtures périmétriques de l'opération,
- b) Clôtures séparatives entre deux tenements,
- c) Clôtures de séparation d'avec le domaine public, les circulations et les espaces ouverts au public.

### 11.6.1 Matériaux

- a) Dans les secteurs construits en continu, les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti,
- b) Les clôtures devront être de nature minérale ou végétale. L'utilisation de matériaux plastiques est interdite.
- c) En dehors des secteurs construits en continu, les clôtures périmétriques et séparatives entre deux parcelles devront être les plus discrètes possible, aussi seront-elles traitées en haies végétales variées en essence locale, éventuellement doublée d'un grillage métallique à mailles, à même le sol, ou surmontant un muret (la hauteur de la grille devant être supérieure à celle du muret n'excédant pas 0.40m).
- d) Les clôtures de séparation avec les circulations du domaine public, seront traitées de manière plus urbaine (caractère minéral recherché) pour préserver l'intimité des tenements privés et assurer une continuité urbaine des espaces équipés. L'implantation de la clôture ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

#### 11.6.2 Hauteur,

- a) Les clôtures périmétriques devront avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètres sauf murs de pierre préexistant,
- b) Les clôtures séparatives entre deux tenements ne devront pas gêner la vue, l'éclairage et la salubrité des espaces et des logements. Leur hauteur sera inférieure à 1.80 mètres,
- c) Les clôtures de séparation avec les circulations auront une hauteur inférieure à 1.80 mètres. Pour des raisons de sécurité routière l'édification de mur pourra être refusée.

#### 11.6.3 Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)

Sont interdits l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment, etc.

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. La teinte est soumise à l'approbation de la commission d'urbanisme

Les pierres ne doivent pas être peintes.

#### 11.6.4 Clôture végétale

Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmille, etc., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toute essence étrangère à la région.

Les fausses haies (toiles vertes même provisoires, plastiques accrochées dans le grillage etc) sont strictement interdites.

#### 11.6.5 Les éléments techniques

L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité, boîtiers techniques, boîtes à lettres etc) seront encastrés dans la mesure du possible dans la clôture ou le mur. Les boîtes à lettres seront autant que possible regroupées et leur implantation devra respecter les recommandations de La Poste.

### 11.7 Boîtes aux lettres

En collectif ou semi collectif, lotissement, etc, il est demandé que des groupements de boîtes aux lettres mis en place soient intégrés à l'aménagement de manière harmonieuse – pas sur l'emprise de la voirie publique tout en respectant les normes du distributeur de courrier.

## Article AU - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1. Définition

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dont au moins 50% sont couvertes.

12.1.2. Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m<sup>2</sup>.

### 12.2. Normes

12.2.1 - Les normes minima suivantes sont exigées :

- a) Pour le logement : 1 emplacement par logement ;

- b) Pour le logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et destinées aux personnes défavorisées (article L123-21 du Code de l'Urbanisme): 1 emplacement par logement ;
- c) Pour les constructions à usage de bureaux : 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- d) Pour les constructions destinées à une population spécifique (type résidence pour personnes âgées) ainsi que pour les constructions à usage commercial ou d'activités : 1 emplacement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de Surface de Plancher.

Ces normes sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de fonctions.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut satisfaire à ces obligations, il est fait application de dispositions de l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant définissant le montant de la participation à verser à la commune pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **12.3. Stationnement des deux-roues**

Pour le stationnement des deux roues :

- a) 2 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour les bureaux, activités et commerces ;
- b) 2 m<sup>2</sup> par logement ;
- c) Pour tous les locaux neufs d'une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, doit être prévu un local ou une aire pour le stationnement.

## **Article AU - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Définition**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ne sont pas considérés comme des espaces libres, les parties de constructions édifiées au dessus du sol et en sous-sol, ni les aires de stationnement extérieures (en surface) ni les emprises de voirie.

### **13.2. Règle générale**

Le permis de construire ou le lotissement peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. Cette part d'espaces verts correspondra à au moins 30% de la surface totale du tènement concerné. Cette surface sera végétalisée. Ne seront pas compris dans ce pourcentage les délaissés de voirie ou d'aires de stationnement.

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0.30.



---

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES DITES**  
**ZONES « A »**

---



# ZONE A

*Cette zone correspond également à servir de frein à l'étalement de l'urbanisation dans un secteur qui a conservé un caractère rural ou prévenir des risques d'incendie*

*La zone A correspond aux espaces à protéger pour leur valeur agronomique affectés au maintien et au développement des exploitations agricoles.*

*Elle comprend des secteurs Ah correspondant à des secteurs de taille et capacités d'accueil réduites au sens de l'article L.123-1-5 14° du Code de l'urbanisme.*

*Elle comprend également des secteurs Ap correspondant à des secteurs à protéger de toute construction, y compris agricole, en raison des fortes sensibilités paysagères en présence et des cônes de vue à respecter en direction du centre-bourg.*

*Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.*

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits sur tous les secteurs A :**

- a) Dans toute la zone A, toute occupation et utilisation du sol qui n'est pas mentionnée dans l'article A-2.
- b) Toute construction nouvelle en raison du problème d'adduction en eau potable sur l'ensemble du territoire communal jusqu'à à l'opérationnalité des travaux de réseaux d'adduction d'eau potable réalisés par le gestionnaire du réseau prévus au 31 décembre 2014.
- c) les constructions à usage d'habitation.
- d) les installations classées soumises à autorisation.
- e) les affouillements ou exhaussements de sol et l'ouverture et exploitations de carrières.
- f) le stationnement hors garage, supérieur à trois mois, de caravane isolée tels que visés à l'article R 443-2 du code de l'urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- g) les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UA2.
- h) les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- i) Les bâtiments industriels.
- j) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- k) Dans l'espace identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, toutes les constructions, ainsi que les aménagements ayant pour effet de mettre en péril la pérennité de la mare, notamment drainage et remblaiement.

**Sont interdits sur le secteur A, les changements de destination des bâtis.**

**Sont interdits sur le secteur Ap**, les occupations et utilisations des sols interdites dans le secteur A et toute nouvelle construction dont la limite de la surface de plancher est supérieure à 200 m<sup>2</sup> par exploitation, sauf l'aménagement et les extensions des bâtiments existants.

**Sont interdits sur le secteur Ah**, toutes les occupations et utilisation des sols qui ne soient pas destinées au logement ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone.

## **ARTICLE A - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans le secteur A, sont admis toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.**

**Dans les secteurs Ah et Ap, sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles :**

- a) Les occupations et utilisations des sols admises dans le secteur A,
- b) La rénovation des habitations existantes à la date du dépôt du dossier de demande d'autorisation sans changement de destination.
- c) L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date du dépôt du dossier de demande d'autorisation sans changement de destination dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
- d) Dans ce cadre, la surface de plancher totale du bâtiment ne pourra être portée à plus de 200 m<sup>2</sup> (existant + extension).
- e) Dans le cas de bâtis à changement de destination, la surface de plancher totale pourra dépasser 200m<sup>2</sup> en respectant la modénature, la hauteur et le volume existant.
- f) La rénovation des dépendances aux habitations existantes à la date du dépôt du dossier de demande d'autorisation avec changement de destination.
- g) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

**Pour les secteurs concernés par le passage de canalisations de transport de gaz**, ainsi que par le passage de canalisations de transport d'hydrocarbures, il sera fait application des dispositions relatives à l'urbanisation à proximité des ouvrages de transport de gaz et de transport d'hydrocarbures, en application de la circulaire du 04 août 2006.

**Pour les secteurs concernés par des risques,**

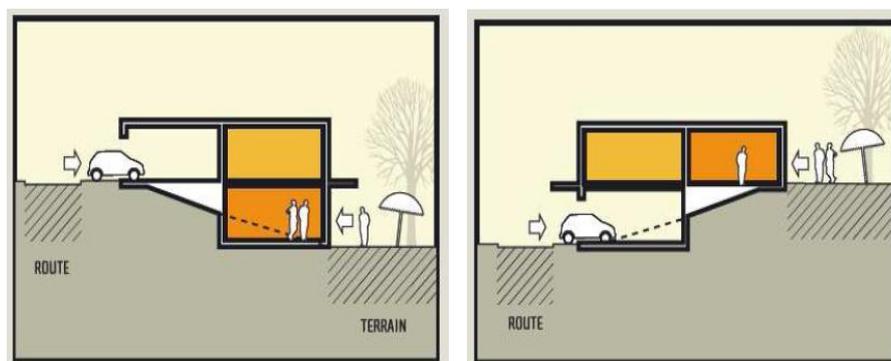
- a) la constructibilité est subordonnée à la prise en compte de prescriptions pouvant être émises lors de l'instruction du permis de construire.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### Rappel

- **Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.**
- **3.1. Accès**
  - 3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct carrossable à une voie publique ou privée.
  - 3.1.2. Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
  - Les accès doivent être adaptés à l'opération de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
  - 3.1.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur. Ainsi aucun accès ne pourra avoir une largeur constante inférieure à 3.50 mètres (3 mètres dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50 mètres).
  - 3.1.4. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
  - 3.1.5. Il est recommandé que le raccordement d'un accès privé à une voie publique présente une surface dégagée de 12.5 m<sup>2</sup> (2.5m x 5m).
  - 3.1.6. Afin de favoriser une insertion harmonieuse de la construction dans la pente qui limite les importants terrassements et talus, les constructions implantées sur des terrains pentus devront être desservies par l'amont lorsque les constructions sont implantées en haut du terrain ou en aval lorsqu'elles sont implantées en bas du terrain.
  - La voirie d'accès devra être aménagée de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.



Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV;

PNRC CAUE 38,73).

### ▪ **3.2. Voirie**

- De manière générale, il est recommandé d'éviter de créer des voies en impasse.
- 3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées nouvelles dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement. En cas d'une collecte des déchets nécessaires à l'intérieur d'une opération et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de 22 mètres de diamètre sera aménagée hors stationnement.
- 3.2.2. Toute voie nouvelle se terminant en impasse, desservant plus de 2 lots ou d'une longueur supérieure à 70 mètres, doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **Article A - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

4.1.1. Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

4.1.2. A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage ou réservoir peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement.

### **4.2. Assainissement des eaux usées**

#### 4.2.1. Eaux usées domestiques

- a) Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.
- b) Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.
- c) En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. L'avis favorable du SPANC doit être fourni avec la demande de permis de construire.
- d) L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- e) Le rejet d'effluents agricoles dans le réseau public est interdit.

4.2.2. Eaux usées non domestiques (eaux industrielles, de nappe et de refroidissement)

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. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Dans les zones d'assainissement non collectif, nécessité d'être conforme aux règles techniques en vigueur et de répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.2.3. A défaut de réseau public, toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des effluents domestiques et non domestiques dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est formellement interdite.

### 4.3. Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires et les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). En bordure des routes, il sera imposé la récupération des eaux pluviales afin d'éviter de générer des problèmes d'inondabilité.

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales et/ou satisfaire à son enfouissement. Il ne pourra être envoyé vers l'exutoire ou le réseau les collectant que l'équivalent des eaux naturelles existantes avant le projet.

4.3.2 La récupération, ou la rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre sur la parcelle. Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration : Une étude spécifique à la parcelle peut alors être préconisée.

4.3.3 Lorsqu'il existe un réseau séparatif d'eaux pluviales, le raccordement au réseau peut être autorisé après avis du gestionnaire.

4.3.5 Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

4.3.4 Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, etc.) est strictement interdite.

4.3.5 La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, etc.) est fortement préconisée.

4.3.6 En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

### 4.4. Eaux de drainage des terrains

4.4.1. Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs techniquement identifiés.

### 4.5. Eaux de piscine

4.5.1 Les rejets des eaux de piscine dans les réseaux de collecte sont interdits.

### 4.6. Réseaux divers

4.6.1. La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité toutes tensions (y compris les branchements), de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autres...) sont souterrains et regroupés sous trottoirs.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

#### **4.7. Déchets**

4.7.1. Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisées afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères sur sa parcelle.

Dans le cas d'une opération particulière pour laquelle des conteneurs privés complémentaires au dispositif communal seraient nécessaires, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés, et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

### **ARTICLE A- 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

#### **5.1. Définition**

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

#### **5.2. Règle**

Non réglementée.

### **Article A - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1. Champ d'application et définition**

6.1.1. Le terme « alignement » désigne les limites :

- a) des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
- b) des places et emprises publiques;
- c) des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.

Cette règle ne s'applique pas aux emprises publiques (école, mairie,...) où l'article 7 s'appliquera.

6.1.2. Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.1.3. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 5 m du sol fini.

#### **6.2. Règle générale**

- 6.2.1 Les constructions principales doivent être implantées :
- dans un recul minimum de 5 mètres.

### **6.3. Dispositions particulières**

6.3.1. Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) afin de favoriser une intégration des constructions principales dans le site (orientation/exposition, pente,...), de manière à respecter  $L=H$  une implantation des constructions en fond de parcelle peut également être autorisée. Dans ce cas, les constructions dissociées liées au stationnement, aux locaux techniques (local poubelle, vélos,...) seront implantées dans un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- c) Il est recommandé que les accès automobiles doivent respecter un dégagement de minimum 12.5m<sup>2</sup> par rapport à l'alignement.

## **Article A - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Champ d'application et définition**

7.1.1. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

### **7.2. Règle générale**

7.2.1. Toute construction nouvelle doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.

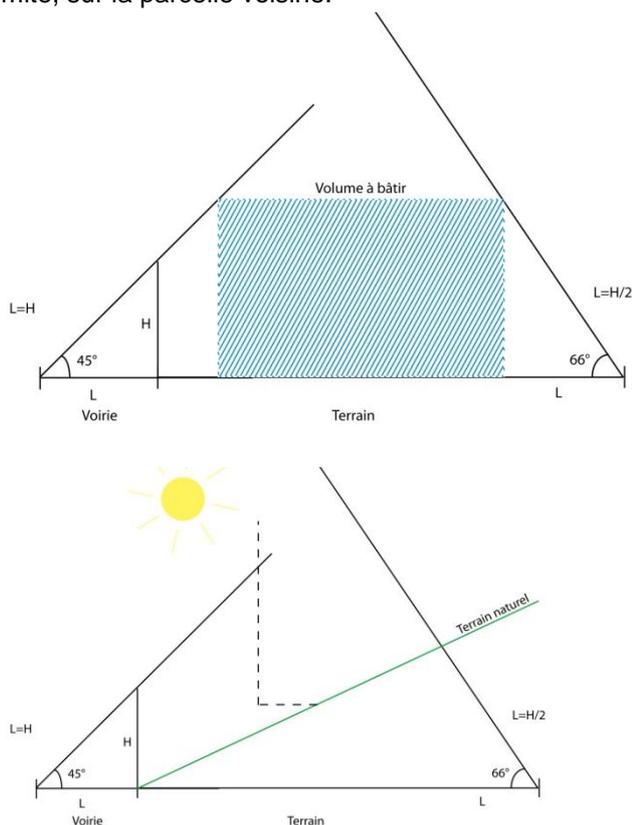
7.2.2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité d'implantation ou de gabarit de cet immeuble avec ces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

7.2.3 Les constructions principales doivent être implantées par rapport aux limites aboutissant aux voies :

- soit sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies ;
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Par rapport aux limites de fond de parcelle, les constructions principales devront respectées une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Si un bâtiment est implanté en limite, il ne peut avoir de débords de toiture au-delà de la limite, sur la parcelle voisine.



### 7.3. Dispositions particulières

7.3.1 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article A - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 8.1. Définition

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

### 8.2. Règle générale

8.2.1. La distance séparant deux constructions non accolées implantées dans la bande constructible principale ne peut être inférieure à 4 mètres.

### **8.3. Règle particulière**

8.3.1 Dans le secteur Ah, l'implantation des constructions devra permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

## **Article A - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1. Définition**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons et des débords de toiture.

### **9.2. Règle générale**

9.2.1. Dans le secteur Ah, l'emprise au sol des bâtiments d'habitation ne pourra faire l'objet d'une extension de plus de 30% de l'emprise existante.

## **Article A - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Définition**

10.1.1. La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu' :

- au faîtage pour les toitures en pente,
- à l'acrotère pour les toitures terrasses.

10.1.2. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

### **10.2. Règle générale**

10.2.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à usage agricole,
- 15 mètres à l'égout du toit pour les silos.

### **10.3. Dispositions particulières**

10.3.1. Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- a) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) ;
- c) si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant ;

## **Article A - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Rappel :**

- a) Nonobstant les dispositions du présent article, et conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme :

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

*Les projets doivent se référer aux recommandations de la Charte architecturale du Pays Voironnais.*

Concernant les **bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7** du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.

### **Objectifs de qualité environnementale :**

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

Ces objectifs sont :

- a) l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...),
- b) la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...),
- c) l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment comme à l'extérieur,
- d) l'adaptation du bâtiment à son environnement (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage, patrimoine ...),
- e) l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).
- f) Pour ce faire, sont notamment recommandés :
  - des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant, étanchéité à l'air ...),
  - une orientation sud de la façade principale pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver avec des dispositifs passifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, double parois,...),
  - la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols et la maximisation des espaces privatifs extérieurs,
  - les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
  - les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
  - les dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

### **11.1 Règle générale**

11.1.1. Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre. Dans la mesure du possible les ouvrages d'intérêt général, les transformateurs EDF et les pylônes devront être respectueux des contraintes architecturales et paysagères de la commune et les prendre en compte.

## 11.2. Implantation des constructions

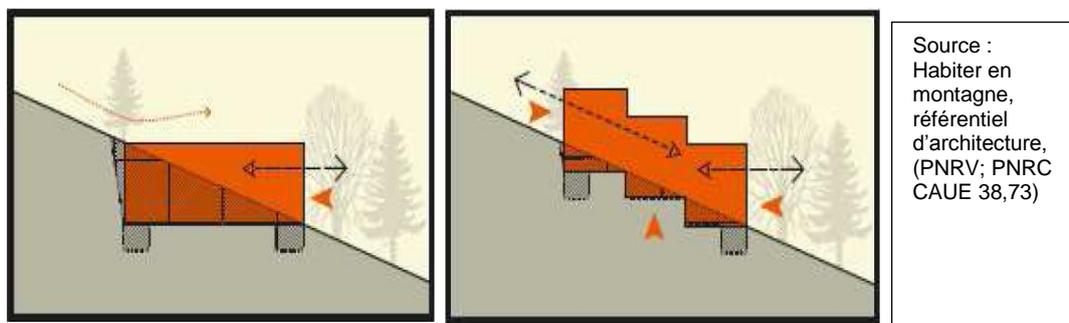
L'implantation des constructions sur la parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact pour économiser le foncier et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Les constructions devront être au plus près des voiries d'accès.

Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée. Il s'agit donc des constructions et des accès qui s'adaptent au terrain naturel et non l'inverse.

### 11.2.1. Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction de la nature du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'orientation et l'implantation des bâtiments devront tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente pour les suivre au plus près l'une ou l'autre.

Illustrations de la règle ci-dessus : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente.



### 11.2.2. Implantation des bâtiments par rapport aux voies de desserte et limite de parcelles

L'implantation du corps principal de bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte prioritaire, ou aux limites de parcelles.

Dans le cas d'une voirie ou d'une limite de parcelle courbe, le bâti pourra s'adapter à celle-ci.

### 11.2.3. Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions

Les talus, déblais et remblais devront être réduits au maximum. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement minéraux et de nature homogène, d'une hauteur maximale de 1.5 mètres, devront s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain. Les éléments préfabriqués et les enrochements cyclopéens sont interdits. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture de pente, ne pouvant pas excéder une pente de 2 pour 1.

### 11.2.4. Les rampes d'accès et stationnement

L'implantation sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus. Pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement seront réalisés à l'amont et inversement pour les parcelles desservies depuis l'aval.

### **Pour les bâtiments agricoles :**

Les constructions et extensions de bâtiments agricoles, et notamment les hangars devront présenter une mise en œuvre de matériaux qui auront des teintes et un aspect similaires aux matériaux existants.

## **Article A - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1. Définition**

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dont au moins 50% sont couvertes.

12.1.2. Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m<sup>2</sup>.

### **12.2. Normes**

12.2.1 - Les normes minima suivantes sont exigées :

- a) Pour le logement : 1 emplacement par logement ;
- b) Pour le logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et destinées aux personnes défavorisées (article L123-21 du Code de l'Urbanisme) : 1 emplacement par logement ;
- c) Pour les constructions à usage de bureaux : 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- d) Pour les constructions destinées à une population spécifique (type résidence pour personnes âgées) ainsi que pour les constructions à usage commercial ou d'activités : 1 emplacement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de Surface de Plancher.

Ces normes sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de fonctions.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut satisfaire à ces obligations, il est fait application de dispositions de l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant définissant le montant de la participation à verser à la commune pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **12.3. Stationnement des deux-roues**

Pour le stationnement des deux roues :

- a) 2 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour les bureaux, activités et commerces ;

- b) 2 m<sup>2</sup> par logement ;
- c) Pour tous les locaux neufs d'une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, doit être prévu un local ou une aire pour le stationnement.

## **Article A - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Définition**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ne sont pas considérés comme des espaces libres, les parties de constructions édifiées au dessus du sol et en sous-sol, ni les aires de stationnement extérieures (en surface) ni les emprises de voirie.

### **13.2. Règle générale**

Le permis de construire ou le lotissement peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. Cette part d'espaces verts correspondra à au moins 30% de la surface totale du tènement concerné. Cette surface sera végétalisée. Ne seront pas compris dans ce pourcentage les délaissés de voirie ou d'aires de stationnement.

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



---

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES DITES**  
**ZONES « N »**

---



## ZONE N

*La zone N recouvre des espaces de la commune à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages qui la composent, de leur intérêt écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.*

*La zone N comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme :*

- les secteurs Nh,
- le secteur Nz réservé aux zones humides, secteur strictement protégé pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique.
- le secteur Npr lié à la protection des périmètres de captage,

*La zone N comporte des secteurs concernés par la zone de dangers très graves, graves et significatifs induits par la canalisation de transport d'éthylène et la canalisation de transport d'hydrocarbure (cartographie en annexe). 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 tenant compte des risques encourus dans ces zones.*

*Concernant les bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.*

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits sur tous les secteurs N :**

- a) Dans toute la zone N, toute occupation et utilisation du sol qui n'est pas mentionnée dans l'article N-2.
- b) Toute construction nouvelle en raison du problème d'adduction en eau potable sur l'ensemble du territoire communal jusqu'à à l'opérationnalité des travaux de réseaux d'adduction d'eau potable réalisés par le gestionnaire du réseau prévus au 31 décembre 2014.
- c) Toute construction nouvelle superficielle ou souterraine.
- d) les constructions à usage d'habitation.
- e) les installations classées soumises à autorisation.
- f) les affouillements ou exhaussements de sol et l'ouverture et exploitations de carrières.
- g) le stationnement hors garage, supérieur à trois mois, de caravane isolée tels que visés à l'article R 443-2 du code de l'urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- h) les installations classées.
- i) les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- j) Les bâtiments industriels.
- k) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

**Sont interdits dans les périmètres de protection rapproché des captages** repéré aux documents graphiques, aux occupations et utilisations interdites au premier alinéa s'ajoutent les occupations et utilisations visées par l'arrêté préfectoral n°94-6984 du 09/12/1994 et le n°94-6987 du 09/12/1994 joint en annexe du présent règlement.

En plus des constructions et occupations du sol interdites citées ci-dessus :

**Dans les secteurs Nh et Npr**, est interdit le dépôt de produits et de matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

**Dans le secteur Nh**, toute nouvelle construction, à l'exception de l'aménagement et l'extension des bâtiments existants.

## **ARTICLE N - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans le secteur Nh, sont admis sous conditions :**

Sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- a) la rénovation des habitations existantes à la date du dépôt du dossier de demande d'autorisation sans changement de destination.
- b) l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date du dépôt du dossier de demande d'autorisation sans changement de destination dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
- c) Dans ce cadre, la surface de plancher totale du bâtiment ne pourra être portée à plus de 200 m<sup>2</sup> (existant + extension).
- d) la rénovation des dépendances aux habitations existantes à la date du dépôt du dossier de demande d'autorisation avec changement de destination.
- e) la construction de bâtiments annexes aux habitations régulièrement édifiées, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 3,50 mètres au faitage,

**Dans le secteur Nz, sont admis sous conditions :**

- a) Les travaux divers, notamment agricoles, qui s'avèreraient utiles ou nécessaires à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa spécificité.
- b) Les travaux d'entretien et de réparation des voies traversant ou bordant les zones humides, dans le respect de leurs caractéristiques actuelles et se poursuivant normalement.
- c) La réalisation d'aménagements légers à vocation de cheminements piétons, dans le respect des caractéristiques de la zone humide.
- d) Les apports d'eaux claires et rejets après épuration, conformes aux normes en vigueur, issus du bassin versant.

**Dans le secteur Npr** les installations nécessaires au bon fonctionnement et à la protection du captage, l'extension et l'aménagement des bâtiments existants sans changement de destination à la seule condition que ceux-ci soient raccordés au réseau d'assainissement collectif. Les stockages de fuel existants devront être mis en conformité avec la réglementation en vigueur : double paroi étanche ou cuvette de rétention d'un volume égal au volume de stockage.

**Pour les secteurs concernés par le passage de canalisations de transport de gaz**, ainsi que par le passage de canalisations de transport d'hydrocarbures, il sera fait application des dispositions relatives à l'urbanisation à proximité des ouvrages de transport de gaz et de transport d'hydrocarbures, en application de la circulaire du 04 août 2006.

Pour les bâtis repérés au plan, il est autorisé la construction au titre du **changement de destination**.

**Pour l'ensemble de la zone N :**

- a) les ouvrages, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou à la gestion des risques naturels s'ils ne peuvent pas être réalisés dans une autre zone et sous réserve d'être compatibles avec la préservation du milieu naturel,
- b) les exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone, dans la limite d'une hauteur maximum de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur maximum de 4 mètres pour les déblais,
- c) Les installations et travaux divers nécessaires à l'activité forestière.
- d) Les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
- e) Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, sous réserve :
  - d'être réalisées en matériaux perméables,
  - de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, arboricole ou forestière,
  - de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site,

**Pour les secteurs concernés par des risques,**

- a) la constructibilité est subordonnée à la prise en compte de prescriptions pouvant être émises lors de l'instruction du permis de construire.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

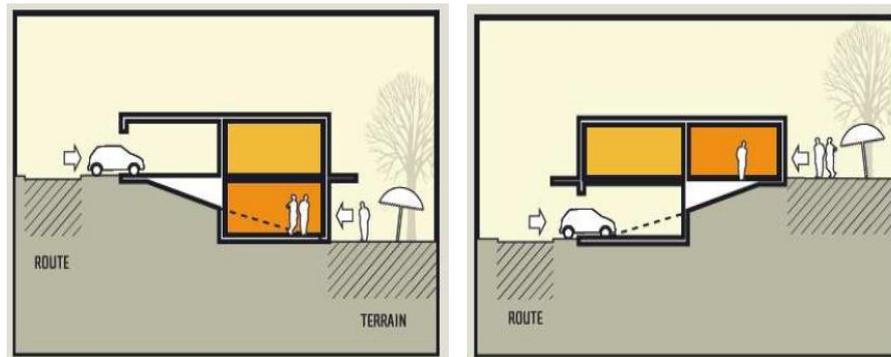
### **ARTICLE N - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**Rappel**

- **Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.**
- **3.1. Accès**
  - 3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct carrossable à une voie publique ou privée.
  - 3.1.2. Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
  - Les accès doivent être adaptés à l'opération de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
  - 3.1.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur. Ainsi aucun accès ne pourra avoir une largeur constante inférieure à 3.50 mètres (3 mètres dans le cas d'un accès droit d'une longueur inférieure à 50 mètres).
  - 3.1.4. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 3.1.5. Il est recommandé que le raccordement d'un accès privé à une voie publique présente une surface dégagée de 12.5 m<sup>2</sup> (2.5m x 5m).
- 3.1.6. Afin de favoriser une insertion harmonieuse de la construction dans la pente qui limite les importants terrassements et talus, les constructions implantées sur des terrains pentus devront être desservies par l'amont lorsque les constructions sont implantées en haut du terrain ou en aval lorsqu'elles sont implantées en bas du terrain.
- La voirie d'accès devra être aménagée de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.



Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73).

### ▪ 3.2. Voirie

- De manière générale, il est recommandé d'éviter de créer des voies en impasse.
- 3.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées nouvelles dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères, les engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement. En cas d'une collecte des déchets nécessaires à l'intérieur d'une opération et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de 22 mètres de diamètre sera aménagée hors stationnement.
- 3.2.2. Toute voie nouvelle se terminant en impasse, desservant plus de 2 lots ou d'une longueur supérieure à 70 mètres, doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## Article N - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1. Alimentation en eau potable

4.1.1. Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

4.1.2. A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage ou réservoir peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement.

## 4.2. Assainissement des eaux usées

### 4.2.1. Eaux usées domestiques

- a) Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.
- b) Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.
- c) En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. L'avis favorable du SPANC doit être fourni avec la demande de permis de construire.
- d) L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- e) Le rejet d'effluents agricoles dans le réseau public est interdit.

### 4.2.2. Eaux usées non domestiques (eaux industrielles, de nappe et de refroidissement)

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. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Dans les zones d'assainissement non collectif, nécessité d'être conforme aux règles techniques en vigueur et de répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.2.3. A défaut de réseau public, toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des effluents domestiques et non domestiques dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est formellement interdite.

## 4.3. Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires et les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). En bordure des routes, il sera imposé la récupération des eaux pluviales afin d'éviter de générer des problèmes d'inondabilité.

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales et/ou satisfaire à son enfouissement. Il ne pourra être envoyé vers l'exutoire ou le réseau les collectant que l'équivalent des eaux naturelles existantes avant le projet.

4.3.2 La récupération, ou la rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre sur la parcelle. Les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration : Une étude spécifique à la parcelle peut alors être préconisée.

4.3.3 Lorsqu'il existe un réseau séparatif d'eaux pluviales, le raccordement au réseau peut être autorisé après avis du gestionnaire.

4.3.5 Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit équivalent au débit naturel.

4.3.4 Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, etc.) est strictement interdite.

4.3.5 La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, etc.) est fortement préconisée.

4.3.6 En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

#### **4.4. Eaux de drainage des terrains**

4.4.1. Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs techniquement identifiés.

#### **4.5. Eaux de piscine**

4.5.1 Les rejets des eaux de piscine dans les réseaux de collecte sont interdits.

#### **4.6. Réseaux divers**

4.6.1. La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité toutes tensions (y compris les branchements), de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autres...) sont souterrains et regroupés sous trottoirs.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

#### **4.7. Déchets**

4.7.1. Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisées afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères sur sa parcelle.

Dans le cas d'une opération particulière pour laquelle des conteneurs privés complémentaires au dispositif communal seraient nécessaires, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés, et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

### **ARTICLE N- 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

#### **5.1. Définition**

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

#### **5.2. Règle**

Non réglementée.

## **Article N - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **6.1. Champ d'application et définition**

6.1.1. Le terme « alignement » désigne les limites :

- a) des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ;
- b) des places et emprises publiques;
- c) des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.

Cette règle ne s'applique pas aux emprises publiques (école, mairie,...) où l'article 7 s'appliquera.

6.1.2. Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

6.1.3. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 5 m du sol fini.

### **6.2. Règle générale**

- 6.2.1 Les constructions principales doivent être implantées :
- dans un recul minimum de 5 mètres.

Cette règle s'applique sur l'ensemble de la zone N et doit permettre aux constructions autorisées de pleinement s'insérer dans l'environnement.

### **6.3. Dispositions particulières**

6.3.1. Des implantations différentes de celles fixées au 6.2 peuvent être autorisées :

- a) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) afin de favoriser une intégration des constructions principales dans le site
- c) (orientation/exposition, pente,...), de manière à respecter L=H une implantation des constructions en fond de parcelle peut également être autorisée. Dans ce cas, les constructions dissociées liées au stationnement, aux locaux techniques (local poubelle, vélos,...) seront implantées dans un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- d) Il est recommandé que les accès automobiles doivent respecter un dégagement de minimum 12.5m<sup>2</sup> par rapport à l'alignement.

## Article N - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Champ d'application et définition

7.1.1. Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

### 7.2. Règle générale

7.2.1. Toute construction nouvelle doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4m.

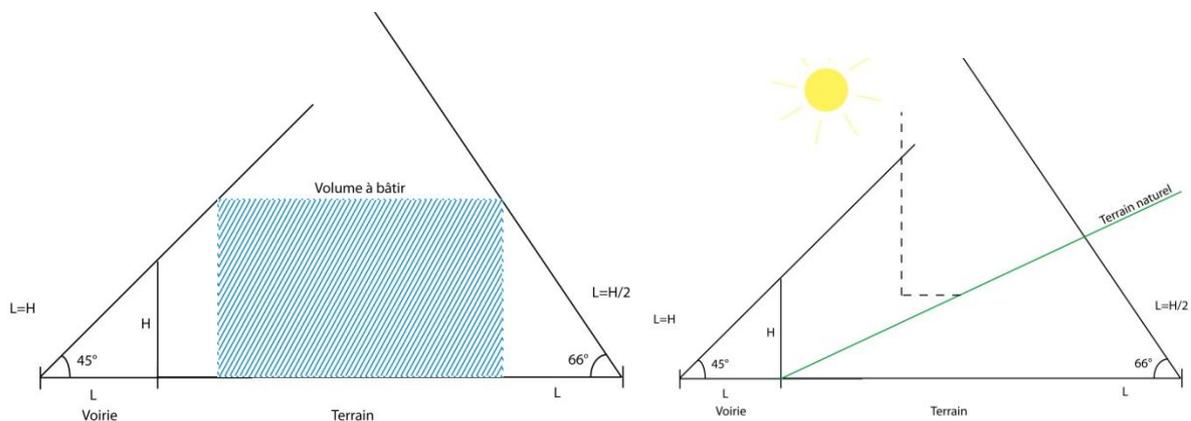
7.2.2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité d'implantation ou de gabarit de cet immeuble avec ces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

7.2.3 Les constructions principales doivent être implantées par rapport aux limites aboutissant aux voies :

- soit sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies ;
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Par rapport aux limites de fond de parcelle, les constructions principales devront respectées une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Si un bâtiment est implanté en limite, il ne peut avoir de débords de toiture au-delà de la limite, sur la parcelle voisine.



### **7.3. Dispositions particulières**

7.3.1 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article N - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8.1. Définition**

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

### **8.2. Règle générale**

8.2.1. La distance séparant deux constructions non accolées implantées dans la bande constructible principale ne peut être inférieure à 4 mètres.

8.2.2. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit permettre aux constructions autorisées de pleinement s'insérer dans l'environnement.

### **8.3. Règle particulière**

8.3.1 Dans le secteur Nh, l'implantation des constructions devra permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

## **Article N - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1. Définition**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons et des débords de toiture.

### **9.2. Règle générale**

9.2.1. Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des bâtiments d'habitation ne pourra faire l'objet d'une extension de plus de 30% de l'emprise existante.

## **Article N - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Définition**

10.1.1. La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu' :

- au faîtage pour les toitures en pente,
- à l'acrotère pour les toitures terrasses.

10.1.2. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

### **10.2. Règle générale**

10.2.1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions autorisées

10.2.2. L'ensemble des règles d'implantation sur le secteur Nh doit permettre aux constructions autorisées de pleinement s'insérer dans l'environnement.

### **10.3. Dispositions particulières**

10.3.1. Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- a) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) dont la hauteur ne devra pas dépasser 14 mètres ;
- c) si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant ;

## **Article N - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Rappel :**

a) Nonobstant les dispositions du présent article, et conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme :

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

*Les projets doivent se référer aux recommandations de la Charte architecturale du Pays Voironnais.*

b) L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, ne devra pas porter atteinte, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, au respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

*Concernant les **bâtiments et éléments architecturaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme**, ils devront faire l'objet d'une attention particulière et devront respecter l'aspect, la modénature et le volume du bâti existant.*

### **Objectifs de qualité environnementale :**

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

Ces objectifs sont :

- a) l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...),
- b) la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...),
- c) l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment comme à l'extérieur,
- d) l'adaptation du bâtiment à son environnement (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage, patrimoine ...),
- e) l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).
- f) Pour ce faire, sont notamment recommandés :
  - des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant, étanchéité à l'air ...),
  - une orientation sud de la façade principale pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver avec des dispositifs passifs de protection solaire pour pallier la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, double parois,...),
  - la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols et la maximisation des espaces privatifs extérieurs,
  - les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle,
  - les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
  - les dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

## **11.1 Règle générale**

11.1.1. Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre. Dans la mesure du possible les ouvrages d'intérêt général, les transformateurs EDF et les pylônes devront être respectueux des contraintes architecturales et paysagères de la commune et les prendre en compte.

## **11.2. Implantation des constructions**

L'implantation des constructions sur la parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact pour économiser le foncier et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Les constructions devront être au plus près des voiries d'accès.

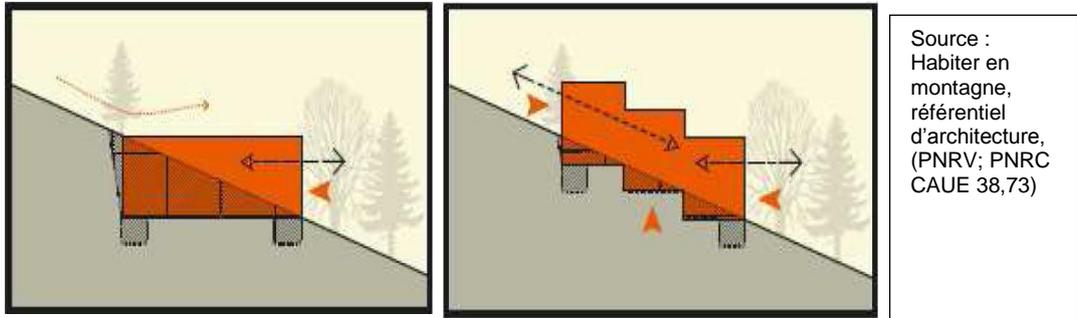
Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée. Il s'agit donc des constructions et des accès qui s'adaptent au terrain naturel et non l'inverse.

11.2.1. Implantation des bâtiments par rapport à la pente

Les bâtiments devront être conçus en fonction de la nature du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes

plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'orientation et l'implantation des bâtiments devront tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente pour les suivre au plus près l'une ou l'autre.

Illustrations de la règle ci-dessus : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente.



#### 11.2.2. Implantation des bâtiments par rapport aux voies de desserte et limite de parcelles

L'implantation du corps principal de bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte prioritaire, ou aux limites de parcelles.

Dans le cas d'une voirie ou d'une limite de parcelle courbe, le bâti pourra s'adapter à celle-ci.

#### 11.2.3. Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions

Les talus, déblais et remblais devront être réduits au maximum. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement minéraux et de nature homogène, d'une hauteur maximale de 1.5 mètres, devront s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain. Les éléments préfabriqués et les enrochements cyclopéens sont interdits. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture de pente, ne pouvant pas excéder une pente de 2 pour 1.

#### 11.2.4. Les rampes d'accès et stationnement

L'implantation sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus. Pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement seront réalisés à l'amont et inversement pour les parcelles desservies depuis l'aval.

### 11.3. L'aspect extérieur des bâtiments

#### 11.3.1. Volumes

Le volume bâti devra s'insérer dans le contexte urbain et paysager. Ainsi, les volumes simples devront être recherchés.

Les volumes bâtis devront rechercher un caractère compact. Les complications de volumes seront à éviter. Les projets linéaires seront de préférence rompus en créant un décrochement en façade et en couverture sans pour autant créer des pans coupés aux angles trop aigus. Les pans coupés sont interdits. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume global.

#### 11.3.2. Insertion dans la pente

Les mouvements de terre devront être réduits au minimum, ce qui nécessite une conception prenant en compte dès l'origine la topographie du terrain.

#### 11.3.3. Formes de toit / Toitures

Pour les constructions, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum. Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans au minimum. Les pans devront être de même pente. Des dispositions particulières pourront être envisagées pour une meilleure intégration. Je propose plutôt, Les toitures de toutes les constructions

seront de formes simples, deux pans, trois pans ou quatre pans (toutes autres formes, toitures arrondies ou autres, sont interdites). Les faitages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné excepté si un contexte urbain particulier démontre le contraire. Il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension.

Les dépassées de toiture seront d'au moins 0.60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.

Les toitures devront couvrir préférentiellement l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).

Des toitures-terrasses d'un seul tenant pourront être aménagées sous réserve que leur surface ne dépasse pas 25% de la Surface de Plancher du logement ou alors végétalisées.

#### 11.3.4. Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée. Les pentes de toit sont comprises entre 50% et 100%. Les pans de toiture devront avoir la même pente.

#### 11.3.5. Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture devront être écartés. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit, l'une de ces solutions pourra être tolérée.

Dans ce cas :

- les jacobines seront de taille modeste, réalisées de préférence en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leurs 3 cotés extérieurs),

- les châssis de toitures et autres ouvertures de type « Velux » ou similaire, les panneaux solaires et photovoltaïques seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière une réalisation saillante ne pourra être acceptée. Les dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades. Il en sera de même pour les capteurs solaires ou dispositifs similaires « utilisant » l'exposition et la pente du toit. L'ensemble de ces éléments devra faire l'objet d'une composition d'ensemble qui contribuera à leur intégration harmonieuse à la construction et dans le paysage.



#### 11.3.6. Matériaux et couleurs

Les couvertures en bardeau d'asphalte ou autres matériaux non connus au lieu et au caractère du secteur sont interdits. Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli.

#### 11.3.7. Les ouvrages et dispositifs liés à l'énergie

Les ouvrages techniques liés à la mise en place de dispositifs d'énergie (solaire, aérien, etc.) ne doivent pas être visibles des façades sur rue ou visibles de la rue.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont fortement recommandés et doivent être intégrés dans un plan parallèle à la pente du toit sur le toit.

Les chauffe-eau solaires doivent être dissociés sauf impossibilité technique démontrée.

L'implantation de ballons de chauffe-eau solaire doit être implanté dans le volume bâti, s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction et/ou en locaux techniques.

#### 11.3.8. Antennes et paraboles

Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes ou paraboles seront collectives.

### 11.4. Façades et enduits

#### 11.4.1. Couleurs

Les couleurs de façade devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. Si le bois est utilisé pour son aspect il sera de teinte naturelle et liée à son traitement. La teinte est soumise à l'approbation de la commission d'urbanisme.

#### 11.4.2. Aspect

Pour les constructions neuves, l'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté ou lissé. Pour les réhabilitations les tyrolienne, enduit gros grain, enduit à relief composé ou écrasé pourront être acceptés.

#### 11.4.3 Décorations

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou référant à une autre région. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, placages ou habillage de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, agglomérat de ciment, etc...

Une harmonie des teintes et des matériaux est recherchée sur la totalité de la construction (entrée, garage, volet, fenêtre, rive, garde-corps).

### 11.5. Ouvertures et menuiseries

Les dimensions, les proportions ainsi que la composition des ouvertures en façades devront être en harmonie avec le volume bâti.

#### 11.5.1. Formes et proportions

Les ouvertures seront obligatoirement rectangulaires. Dans le cadre d'une réhabilitation les ouvertures nouvelles devront être proportionnées et en harmonie avec le volume bâti.

#### 11.5.2. Barreaudages, mains courantes, etc

Leur dessin sera aussi simple que possible (barreaudage, vertical). Les gardes corps pleins en béton moulés sont interdits.

#### 11.5.3. Autres

Aucune construction au caractère architectural typique d'une autre région ne pourra être tolérée (chalet suisse, mas provençal, construction en bois de type madrier, tourelles, toitures arrondies, des régions montagneuses etc. ...), ou se référant à une typologie architecturale particulière (maison de maître, maison forte, château, ...).

### 11.6 Portails et clôtures

De manière générale, il est recommandé que les portails d'accès soient implantés en conséquence et de sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries (à minimum de 2.5m x 5m).

En cas d'impossibilité technique de satisfaire au paragraphe précédent, la mise en place de portails automatiques dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée serait une réponse.

D'une manière générale, il est recommandé de respecter une typologie de clôture traditionnelle présente s'inspirant des exemples suivants.



Il conviendra d'aborder les clôtures en fonction de leur situation :

- a) Clôtures périmétriques de l'opération,
- b) Clôtures séparatives entre deux tènements,
- c) Clôtures de séparation d'avec le domaine public, les circulations et les espaces ouverts au public.

#### 11.6.1 Matériaux

- a) Dans les secteurs construits en continu, les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti,
- b) Les clôtures devront être de nature minérale ou végétale. L'utilisation de matériaux plastiques est interdite.
- c) En dehors des secteurs construits en continu, les clôtures périmétriques et séparatives entre deux parcelles devront être les plus discrètes possible, aussi seront-elles traitées en haies végétales variées en essence locale, éventuellement doublée d'un grillage métallique à mailles, à même le sol, ou surmontant un muret (la hauteur de la grille devant être supérieure à celle du muret n'excédant pas 0.40m).
- d) Les clôtures de séparation avec les circulations du domaine public, seront traitées de manière plus urbaine (caractère minéral recherché) pour préserver l'intimité des tènements privatifs et assurer une continuité urbaine des espaces équipés. L'implantation de la clôture ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

#### 11.6.2 Hauteur,

- a) Les clôtures périmétriques devront avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètres sauf murs de pierre préexistant,
- b) Les clôtures séparatives entre deux tènements ne devront pas gêner la vue, l'éclairage et la salubrité des espaces et des logements. Leur hauteur sera inférieure à 1.80 mètres,
- c) Les clôtures de séparation avec les circulations auront une hauteur inférieure à 1.80 mètres. Pour des raisons de sécurité routière l'édification de mur pourra être refusée.

#### 11.6.3 Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)

Sont interdits l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment, etc.

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. La teinte est soumise à l'approbation de la commission d'urbanisme

Les pierres ne doivent pas être peintes.

#### 11.6.4 Clôture végétale

Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmille, etc., Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toute essence étrangère à la région. Les fausses haies (toiles vertes même provisoires, plastiques accrochées dans le grillage etc.) sont strictement interdites.

#### 11.6.5 Les éléments techniques

L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité, boîtiers techniques, boîtes à lettres etc.) seront encastrés dans la mesure du possible dans la clôture ou le mur. Les boîtes à lettres seront autant que possible regroupées et leur implantation devra respecter les recommandations de La Poste.

## 11.7 Boîtes aux lettres

En collectif ou semi collectif, lotissement, etc, il est demandé que des groupements de boîtes aux lettres mis en place soient intégrés à l'aménagement de manière harmonieuse – pas sur l'emprise de la voirie publique tout en respectant les normes du distributeur de courrier.

## **Article N - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1. Définition**

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dont au moins 50% sont couvertes.

12.1.2. Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m<sup>2</sup>.

### **12.2. Normes**

12.2.1 - Les normes minima suivantes sont exigées :

- a) Pour le logement : 1 emplacement par logement ;
- b) Pour le logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et destinées aux personnes défavorisées (article L123-21 du Code de l'Urbanisme) : 1 emplacement par logement ;
- c) Pour les constructions à usage de bureaux : 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- d) Pour les constructions destinées à une population spécifique (type résidence pour personnes âgées) ainsi que pour les constructions à usage commercial ou d'activités : 1 emplacement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de Surface de Plancher.

Ces normes sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de fonctions.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut satisfaire à ces obligations, il est fait application de dispositions de l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant définissant le montant de la participation à verser à la commune pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **12.3. Stationnement des deux-roues**

Pour le stationnement des deux roues :

- a) 2 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour les bureaux, activités et commerces ;
- b) 2 m<sup>2</sup> par logement ;
- c) Pour tous les locaux neufs d'une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, doit être prévu un local ou une aire pour le stationnement.

## **Article N - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Définition**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ne sont pas considérés comme des espaces libres, les parties de constructions édifiées au dessus du sol et en sous-sol, ni les aires de stationnement extérieures (en surface) ni les emprises de voirie.

### **13.2. Règle générale**

Le permis de construire ou le lotissement peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. Cette part d'espaces verts correspondra à au moins 30% de la surface totale du tènement concerné. Cette surface sera végétalisée. Ne seront pas compris dans ce pourcentage les délaissés de voirie ou d'aires de stationnement. Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



---

# **ANNEXES**

---



# LEXIQUE

## A

### **ACCES**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ACTIVITE (BATIMENT OU CONSTRUCTION A USAGE D')**

- Bâtiment ou construction servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement d'intérêt général.

### **ACROTERE :**

- Prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

### **AFFECTATION**

- Usage principal et conditions d'utilisation d'un terrain ou d'une zone du PLU.
- Pour ce qui concerne les bâtiments ou les constructions, on préférera le terme de destination (voir ce mot). On parle pourtant de changement d'affectation pour désigner la modification de l'usage d'un bâtiment ou d'une construction (transformation de locaux à usage d'habitation en bureaux par exemple).

### **ALIGNEMENT**

- Limite entre une propriété et une voirie publique ou privée,
- Prolongement en ligne droite d'une façade de bâtiment existant.

### **AMENAGEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS**

- Notion appréciée à partir de deux critères : l'importance des travaux d'une part, la modification de l'aspect extérieur ou du volume du bâtiment d'autre part. Les aménagements de bâtiments existants ne peuvent donc que consister en des travaux de faible importance (tels que l'amélioration du confort d'une habitation), n'ayant pas pour effet par exemple de créer un niveau supplémentaire ni de changer la destination du bâtiment.

### **ANNEXE**

- Construction ou bâtiment accolé ou séparé d'une construction principale, ayant une fonction de service (garage, abri de jardin, etc.).

### **APPENTIS**

- Construction (ouverte ou fermée) présentant une toiture à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur une construction plus haute.

### **ARBRE DE HAUTE TIGE**

- Arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 15m à l'âge adulte.

## B

### **BAIE**

- Ouverture dans un mur (porte, fenêtres, etc.).
- Les fenêtres se divisent en deux types de baies :
- baie principale : baie éclairant les pièces principales (voir ce mot), située à une hauteur de plancher inférieure ou égale à 1,80m.
- baie secondaire : baie éclairant les salles de bain, salles d'eau, WC, etc., située à une hauteur de plancher supérieure ou égale à 1,80m.

### **BANDE CONSTRUCTIBLE**

- Il s'agit de la portion de terrain, dont la largeur est mesurée depuis la limite de la voie publique, dans laquelle les constructions sont autorisées.

## **BARDAGE**

- Revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises).

## **C**

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)**

- Rapport, exprimé en pourcentage, entre l'emprise au sol (voir ce mot) des constructions et la superficie totale de l'unité foncière.

### **COEFFICIENT D'ESPACES VERTS (CEV)**

- Rapport, exprimé en pourcentage, entre la surface réservée aux espaces verts (voir ce mot) et la superficie totale de l'unité foncière.

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

- Rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par m<sup>2</sup> au sol. Il fixe donc une densité maximale de construction.

### **COMBLES**

- Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.

### **CONSTRUCTIBILITE**

- Elle est déterminée par le coefficient d'emprise au sol (voir ce mot) et la hauteur maximum autorisée.

### **CONSTRUCTION PRINCIPALE**

- Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions (habitat, commerce, activité, équipement d'intérêt général, etc.),
- Construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

## **D**

### **DESSERTE D'UN TERRAIN**

- La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

### **DESTINATION**

- Utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis. Le Manuel du Permis de Construire, édité par le ministère de l'Équipement, distingue 9 types de destinations : l'habitation, l'hôtellerie, les équipements collectifs, le commerce ou l'artisanat, les bureaux ou les services, l'industrie, les entrepôts commerciaux, le stationnement et l'agriculture.

### **DISTANCE**

- Intervalle séparant un point à une droite (limite) ou à une façade (plan), calculée par projection orthogonale du point sur la droite ou le plan.

## **E**

### **EGOUT DE TOITURE**

- Egout principal situé en bas de la toiture, qui sert de référence pour le calcul de la hauteur. En cas de toiture terrasse, l'égout principal sera situé au niveau de l'étanchéité.

### **EMPRISE BATIE / EMPRISE AU SOL**

- Surface au sol occupée par un bâtiment

### **EMPRISES PUBLIQUES**

- Emprises situées sur le domaine public, qui regroupe les biens mis à la disposition du public ou affectés à un service public, soumis à un régime juridique de droit public. Le domaine public est réparti entre l'Etat et les différentes collectivités territoriales, et concerne des espaces naturels (littoral, fleuves, lacs, etc.) et artificiels (routes et

autoroutes, voies ferrées, cimetières, promenades publiques, terrains militaires, aérodromes, etc.).

#### **ENDUITS EXTERIEURS**

- Les enduits extérieurs ou enduits de façade ont une triple fonction d'imperméabilisation, d'uniformisation des parois de maçonnerie et de finition esthétique des façades.

#### **EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL**

- Equipement présentant un caractère utile à l'ensemble des habitants, quels que soient sa fonction (culturelle, culturelle, de formation, de loisirs, hospitalière, sanitaire, scolaire, sportive ou sociale) et son caractère (public ou privé).

Il peut s'agir d'équipements dits d'infrastructure (réseaux publics d'alimentation en eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité, réseaux de transport, etc.) ou de superstructure (équipements scolaires, sociaux, culturels, etc.).

#### **ESPACES BOISES CLASSES**

- Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L130.1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

- Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

#### **ESPACES VERTS**

- Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que se soit, etc., à l'exception de solutions végétalisées).

#### **EXTENSION DES CONSTRUCTIONS**

- Augmentation de la superficie d'une construction par adjonction d'une pièce, d'un garage ou d'une véranda ou par surélévation. Les extensions ne sont admises que dans la mesure où la nature de l'occupation des sols n'est pas modifiée.

## **F**

#### **FAITAGE**

- Eléments composant la partie supérieure de la toiture.

## **H**

#### **HAUTEUR**

- La hauteur maximum autorisée est évaluée par rapport au sol naturel. Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Dans le cas d'un terrain présentant une dénivellation, la hauteur se mesure à partir du point où se fait l'accès principal à la parcelle.

## **L**

#### **LIMITE SEPARATIVE LATERALE**

Limite entre deux terrains, qui vient rejoindre la voie.

#### **LIMITE DE FOND DE PARCELLE**

- Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

#### **LIMITE DE REFERENCE**

- Désigne les limites, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ; des places; des emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;

### **LUCARNE**

- Ensemble particulier d'une toiture dont certains éléments permettent de réaliser une ouverture.

## **N**

### **NU DES FAÇADES**

- C'est le plan de référence correspondant à la surface de parement fini d'une construction à l'exclusion de tous les éléments venant en saillie ou en retrait de ce nu.

## **O**

### **ORDRE CONTINU/ DISCONTINU**

- Caractérise l'implantation des constructions par rapport à l'alignement et aux autres limites séparatives.

## **P**

### **PROPRIETE**

- une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière (voir ce mot).

## **R**

### **R+1,2,3,4,...**

- Formulation indiquant le nombre d'étages au dessus du Rez-de-chaussée. La lettre R correspond au Rez-de-chaussée et le chiffre au nombre d'étages.

## **S**

### **SAILLIE**

- Partie de construction en débord de l'alignement ou du nu des façades.

### **SOL NATUREL**

- niveau de sol à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des bâtiments. Le sol naturel correspond au niveau de sol pris en limite séparative du côté des terrains contigus, abstraction faite des affouillements et exhaussements constituant des accidents au regard du niveau général du sol de ces terrains.

### **SURFACE DE PLANCHER OU SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (SHOB)**

- somme des surfaces de plancher de chaque niveau d'une construction, calculée à partir du nu extérieur des murs au niveau supérieur des planchers finis. Elle comprend les combles et sous-sols, aménageables ou non pour l'habitation ou d'autres activités, ainsi que les balcons, les loggias et les toitures-terrasses accessibles (sauf terrasses extérieures de plain-pied).

### **SURFACE HORS OEUVRE NETTE (SHON) OU SURFACE PLANCHER**

- surface hors œuvre brute de laquelle ont été déduites les surfaces hors œuvre :
  - des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour d'autres activités,
  - des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
  - des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés pour le stationnement des véhicules,
  - des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des serres de production.

Pour le calcul exact, se reporter à l'article R 112 - 2 du code de l'Urbanisme.

### **SURFACE IMPERMEABILISEE**

- partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement non perméable (en excluant les emprises bâties) : terrasse non couverte, court de tennis, piscine, allée ou place de stationnement gravillonnée ou bitumée, etc.

## **U**

### **UNITE FONCIERE**

- elle est définie comme l'îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

## **V**

### **VERANDAS ET VERRIERES**

- La réalisation d'une véranda est soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux si sa surface hors œuvre brute est inférieure à 20m<sup>2</sup>.

### **VOIE**

- les voies nouvelles assurant la desserte des terrains doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile. Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3m de largeur de chaussée est inconstructible.

### **VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION GENERALE**

- voie publique ou privée ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons par volonté expresse ou tacite du (ou des) propriétaire(s).

### **VOIE DE DESSERTE INTERNE**

- voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).

### **VOLETS**

- à barres : volets constitués par des lames verticales reliées par deux ou trois traverses horizontales,
- à barres et écharpes : volets constitués par des lames verticales reliées par deux ou trois traverses horizontales et une ou deux traverses en diagonales,
- persiennes ou à lames américaines : volets constitués par un cadre rempli de lamelles inclinées laissant passer la lumière et l'air,
- roulant : volet s'enroulant sur un tambour situé au dessus de la baie.