PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE LA PIERRE

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du **30 janvier 2008**
approuvant le projet du Plan Local d'Urbanisme

Modifié par délibération du :
8 mars 2010

PREFECTURE DE L'ISERE
06 MAI 2010
SERVICE DU COURRIER

Sommaire

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES **3**

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 7
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES 8
ARTICLE 5 : AUTRES DISPOSITIONS GENERALES 8
ARTICLE 6 : GLOSSAIRE 9

TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES DU PLU **11**

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UA) **122**
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 12
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 13
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL 15

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU) **15**
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 15
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 15
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL 15

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) **15**
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 15
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL 15

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) **15**
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 15
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 15
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL 15

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **LA PIERRE**

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

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

Article R.111-2 : Salubrité et sécurité publique
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 : Préservation du patrimoine
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques(*). »

(*) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal.
(Alerter M. Le Directeur Régional des Affaires Culturelles - 23 rue Roger Radison - 69322 LYON - Tél. 04 78 25 79 16).

Article R.111-15 : Prise en compte de l'environnement
« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110- 2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-21 : Insertion des constructions da ns le paysage naturel et urbain
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les périmètres visés à l'article R.123-13 :

- La zone délimitée en application du L.430-1 et suivants à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir. Cette zone correspond au périmètre de protection du Manoir de Veaubonnais.

- Les périmètres des secteurs situés au voisinage d'infrastructures terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictés en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement et par l'arrêté préfectoral n° 99.1888 du 12 mars 1999 relatif au classement sonore des voies.
  Sont concernées, à La Pierre, la route départementale 523 et la voie SNCF.

Les articles L.111-9, L.111-10 du Code de l'urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer

En application des articles L.111-9, L.111-10 du Code de l'urbanisme, la commune peut opposer un sursis à statuer, dès lors :

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

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

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

Les dispositions relatives à la protection contre les risques naturels :

Un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) a été approuvé le 2 Août 2007. Ce document vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU conformément à l'article L 126.1 du Code de l'urbanisme. Il comporte notamment un rapport de présentation, une carte des aléas, un zonage règlementaire, un règlement ainsi que des fiches conseils. Dans les secteurs affectés par un risque naturel identifié par le PPR, la prise en compte des fiches conseils est impérative avant toute construction, travaux ou aménagements. De plus, le Maire peut être amené à recourir à l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

Les phénomènes naturels prise en compte dans le PPR de la commune de la Pierre sont :

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

<u>Le zonage du PLU ne reprend pas l'ensemble des éléments figurant sur le zonage réglementaire du PPR : il est indispensable de s'y reporter pour connaître les parcelles affectées.</u>

De plus, la commune de La Pierre est concernée par le Plan de Prévention des risques d'inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble approuvé le 30 juillet 2007. Ce document comprend un rapport de présentation, un zonage réglementaire du risque, et des dispositions immédiatement applicables. Il est joint comme document informatif dans le PLU.

Les dispositions relatives à la protection contre les risques technologiques

Certains secteurs situés en zones A et N sont traversés par les effets potentiels liés à la présence des canalisations de la SMPR et de gaz. Le tracé de ces conduites figure dans le dossier de servitudes d'utilité publique. Sa présence impose des contraintes particulières

pour tout aménagement, qu'il est indispensable de prendre en compte en se référant à la carte des Servitudes d'Utilité Publique, annexée au PLU. Les restrictions aux possibilités de construction sont détaillées dans chacune des zones concernées, il pourra notamment être fait usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, afin de refuser une autorisation ou de l'assortir de réserves particulières, afin de prendre en compte les risques encourus dans la zone concernée. Pour La SPMR :

- La zone des dangers significatifs pour la vie humaine est délimitée par les seuils des effets irréversibles : seuil réversible / irréversible pour les effets toxiques, 3 KW/m2 ou 600 [(KW/m2)4/3].s pour les effets thermiques, 50 hPa ou mbar pour les effets de surpression.
  Toute construction nouvelle devra faire l'objet d'une information auprès du transporteur de projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation et que les dispositions compensatoires adéquates soient mises en place.
- La zone des dangers graves pour la vie humaine est délimitée par les seuils des premiers effets létaux : concentration létale CL 1% pour les effets toxiques, 5 KW/m2 ou 1000 [(KW/m2)4/3].s pour les effets thermiques, 140 hPa ou mbar pour les effets de surpression. Sont en outre interdites toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3.
- La zone des dangers très graves pour la vie humaine est délimitée par les seuils des effets létaux significatifs : concentration létale CL 5% pour les effets toxiques, 8 KW/m2 ou 1800 [(KW/m2)4/3].s pour les effets thermiques, 200 hPa ou mbar pour les effets de surpression. Il est en outre interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La présence de la conduite de gaz impose des contraintes d'ordre différent :

- 20 mètres pour des effets létaux significatifs (limite des effets irréversibles): l'exploitant doit être averti de toute construction.
- 30 mètres pour des premiers effets létaux (probabilité de décès de 1% de la population concernée) : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de catégories 1 à 4 et d'établissements de plein air de la 5ème catégorie doivent être proscrites.
- 45 mètres pour les effets irréversibles (après mise en protection complémentaire de la canalisation) : toute construction y est interdite.

Le tracé de ces canalisations et ses différentes zones d'effets sont reportées sur le document graphique qui accompagne le plan de zonage du PLU.

Les autres règles :

<u>Article L.111.3 du code Rural : Principe de réciprocité</u>

« 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 précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

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

Dans les secteurs où les règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et des travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'exploitations. Par dérogation aux dispositions de premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités

locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

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

Sont en outre applicables :
-Les dispositions de la **loi n° 92.3 du 3 janvier 1992** dite « Loi sur l'eau» et ses décrets d'application ;
-Les dispositions de la **loi n° 93.24 du 8 janvier 1993** modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application ;
-La **loi du 31 décembre 1992** sur le bruit ;
-La **loi du 2 février 1995** sur le renforcement de la protection de l'environnement, et notamment ses dispositions intégrées dans l'article L111-1-4 :
En dehors des espaces urbanisés de communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »
-La **loi du 13 décembre 2000** relative de la Solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) ;
-La **loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001** et son décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 ;
-La **loi du 2 juillet 2003** dite Urbanisme et Habitat.
-La **loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005** de programme fixant les orientations de la politique énergétique ;
-La **loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006** portant engagement national pour le logement ;
-L'**ordonnance n° 2005-1527 du 08 décembre 2005** relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ;
-Le **décret n° 2007-18 du 05 janvier 2007** relatif aux permis de construire et aux autorisations de construire.

Points particuliers :
Il est rappelé que tout permis de construire devra être accompagné des pièces figurant à l'article R.421-2 du code de l'urbanisme : plans, coupes et élévation du bâtiment concerné dessinés à une échelle conventionnelle (1/100ème, 1/50ème par exemple) sur lesquels seront indiquées les perspectives imposées dans le cadre du volet paysager du permis de construire et l'indication des végétaux prévus, les photos des abords immédiats du quartier...
Il n'est pas obligatoire de clore un terrain. Toutefois, en cas de clôture, toute demande de permis de construire, ou d'autorisation d'occupation des sols, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.
La construction d'une clôture ou d'une porte ou portail, ou tout type de réhabilitation ou travaux d'entretien ou d'aménagement concernant des clôtures, fera l'objet d'une déclaration de travaux.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier
1992, décret 93.743). Ce dernier précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les activités, travaux, ouvrages et les installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Les zones urbaines (U)

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

- La zone U comporte 1 secteur UA qui fait l'objet d'un sous secteur UAa.
- La zone UA fait l'objet du chapitre 1 du titre II : « Dispositions applicables aux zones du PLU » et du sous-chapitre 1 du titre II : « Dispositions applicables aux zones urbaines (UA) ».

Les zones à urbaniser (AU)

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

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

La zone AU fait l'objet du chapitre 2 du titre II : « Dispositions applicables à la zone à urbaniser (AU) ».

Les zones agricoles (A)

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.».
Les zones A font l'objet des chapitres 1 et 2 du titre II : «Dispositions applicables aux zones du PLU» et du sous-chapitre 3 : «Dispositions applicables aux zones agricoles (A)».

Les zones naturelles et forestières (N)

« Peuvent être classés en zones naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualités des sites, des milieux naturels, des

paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère espaces naturels. »

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

Les zones N font l'objet du chapitre 4 du titre II : « Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N) ».

Les emplacements réservés et les espaces boisés classés

Le PLU comporte des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts. Ils sont reportés sur le document graphique et énumérés en annexe.
Le PLU comporte également des secteurs classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 à
L. 130-6 du code de l'urbanisme. Ils sont reportés sur le document graphique.

Le classement de terrains en espace boisé au document graphique du PLU, au titre de l'art L 130-1 du code de l'urbanisme, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement prévues aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code
Forestier. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable.
Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Les périmètres de protection des captages d'eau potable

La commune de La Pierre est couverte par des périmètres de protection de captages d'eau potable. Le document graphique reprend l'intégralité de ces périmètres selon leur classification :
- « pi » : périmètre immédiat ;
- « pr » : périmètre rapproché.

Les orientations d'aménagement

Une zone à urbaniser est concernée par des orientations d'aménagement repérées sur le document graphique, en application de l'article L.123-1 et de l'article R.123-3-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 : AUTRES DISPOSITIONS GENERALES

Les installations et travaux divers :

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
• Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
• Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ; les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1.

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

Coupes et abattages d'arbres – défrichements :

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

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

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

ARTICLE 6 : GLOSSAIRE

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

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

Coefficient d'occupation des sols (COS) :
Le coefficient d'occupation des sols détermine la densité de construction admise sur le tènement foncier considéré et donc le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors oeuvre nette des bâtiments existants conservés sur le terrain faisant l'objet de la demande est déduite des possibilités de construction.

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

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

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

Faîtage :

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

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

Limites séparatives :
Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.
Surface Hors œuvre Nette (SHON) :
La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute (totalité des surfaces de plancher d'un bâtiment) de cette construction après déduction :

- des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger, à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre brute dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias, et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES DU PLU

Caractère de la zone

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

Le PLU distingue une zone UAa qui correspond au secteur du Mas du Nan. Ce secteur est constitué exclusivement de constructions d'habitat individuel. Il peut encore accueillir sur ses franges quelques constructions.
Les nouvelles constructions, ainsi que les travaux sur les constructions existantes doivent prendre en compte la présence de Monuments Historiques classés ou inscrits (Manoir de Veaubonnais).

Certains secteurs de la zone UA sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) ainsi qu'aux documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) approuvés et joints en annexe au présent PLU.
De plus, le Maire peut être amené à recourir à l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UA)

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

Article UA.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone UA, sont interdits :
- La création de siège d'exploitation agricole (même non classé) ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux (poulaillers, clapiers, chenils...) ;
- Les constructions ou extensions à usage d'activité économique incompatibles avec la fonction résidentielle de la zone qui entraîneraient pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils ne sont pas indispensables aux constructions et installations autorisées (application du PPR et du PPRI) ainsi que les exploitations de carrière ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti;
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules;

Toute construction dans une bande de terrain d'une largeur de 10 mètres, attenant au ruisseau de la Pierre, lequel a été identifié comme un « corridor écologique ».
De plus dans le sous-secteur UAa, sont interdites :
- Les activités commerciales et de services.
- Toutes nouvelles constructions sur des terrains rendus inconstructibles par application du PPRI joint en annexe.

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

Rappels :
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les dispositions relatives à l'utilisation et l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 5 mai 1994 sont applicables.

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

Sont notamment admises les destinations suivantes dans l'ensemble de la zone UA et du sous-secteur UAa :
- L'habitat ;
- Les annexes à condition d'être limitées à 40 m² de surface au total sur le terrain d'assiette ;
- Les piscines ;
- Les équipements publics ;
- Les activités économiques artisanales non interdites à l'article UA.1 ;
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits; depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme
- Les aménagements de bâtiment d'exploitation agricole existants pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage.

De plus, sont admises en zone UA (à l'exception du sous-secteur UAa) :

- Les activités commerciales et de services sous réserve de répondre aux besoins de la zone de chalandise de la commune.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.
Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
Les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.
Les accès devront être aménagés de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

Voirie :

Les voies qu'elles soient privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
A titre indicatif, les voies desservant plus de 3 parcelles comprendront une largeur minimale d'emprise de 6 m.

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

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

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

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

Eau potable :

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

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

Assainissement

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

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

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

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

Eaux usées non domestiques :
Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992- décret 93.743).
Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

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

Sauf impossibilités techniques (géologie défavorable du terrain), les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle concernée par l'opération notamment par infiltration.

Pour les autres cas :

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

- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires.

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

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

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

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

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

Article UA.5 : Surface minimale des terrains

Pour toute construction nouvelle ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau public d'assainissement, la superficie minimale de terrain est fixée à 1 000 m².

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

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

Règle générale :
L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.
C'est pourquoi, les constructions devront s'implanter :
- soit à l'alignement des voies ;
- soit à une distance minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques.

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

Illustrations indicatives de la règle :

Exemple d'implantation du bâti en alignement avec la voie

Exemple d'implantation du bâti en recul des emprises publiques.

Dans les secteurs concernés par l'application de la servitude non aedificandi le long de la RD 523, les constructions nouvelles devront respecter un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la voie.
Pour les constructions déjà existantes dans cette marge de recul, leurs, extensions, transformations et aménagements sont autorisés dans cette dernière.

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

Dispositions particulières

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

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

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

Règle générale :
Les constructions principales devront s'implanter:
- soit sur la limite parcellaire.;
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points : d = H/2 sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

Illustration indicative de la règle :

Des adaptations à cette règle pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les opérations à venir s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement,

accès, espaces libres,...) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

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

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

L'implantation des annexes devra être privilégiée :

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

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

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

Une distance de 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article UA.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment
L'emprise au sol maximum est fixée à 30% de la surface totale du tènement foncier concerné.
Pour les équipements publics et d'intérêt général, ainsi que les ouvrages techniques d'infrastructures, il n'est pas imposé de règles concernant les emprises au sol

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

Article UA.10 : Hauteur maximale des constructions

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

- Dans la zone UA : la hauteur est limitée à 12 mètres, mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant travaux ;
- Dans la zone UAa : la hauteur est limitée à 10 mètres, mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur des annexes est limitée à 3m et la longueur à 5m

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

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

Article UA.11 : Aspect extérieur

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

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

Implantation / terrassement / accès :
L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels ou s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés et traités en harmonie avec la ou les constructions.
L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès au terrain.
Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

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

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

Toiture :
Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
Les toitures devront comporter 2 pans au minimum. Toutefois, les toitures à 1 seul pan pourront être autorisées dans le cas de constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment existant.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve qu'elles participent ponctuellement à une composition architecturale d'ensemble (élément de liaison, par exemple)..
La toiture doit disposer d'une pente d'une pente comprise entre 50% et 100% la plus proche de la moyenne des constructions riveraines et doit être adaptée aux contraintes locales.

Les panneaux solaires sont autorisés..

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

Exemple illustrant les éléments de liaison pouvant comporter un toit terrasse

Elément de liaison de type pergola pouvant servir de garage couvert (structure à planter)

Maisons jumelées par le garage : toit des garages végétalisés

:

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

Matériaux :
Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleur vive sont interdits.
Les enduits seront réalisés de préférence en teintes sable, beige ou ocre clair. Les enduits blancs sont interdits.
Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions existantes, les matériaux extérieurs (couverture, enduit, menuiserie) seront d'aspect identique à ceux du bâtiment existant.

Le bois peint dans le ton gris, légèrement coloré, ou brun sera privilégié pour les huisseries et volets.

D'une manière générale, il conviendra de respecter les matériaux existants dans l'environnement proche.

Clôtures et portails :
Il n'est pas obligatoire de clore.

Toutefois, si le pétitionnaire souhaite clore sa propriété, il devra aborder le traitement de sa clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.
Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...), les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés. Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).
En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété, la clôture devra être la plus discrète possible, composée à partir d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- haie végétale constituée par des essences locales variées (Cf plaquette du Conseil Général de l'Isère : Planter des haies champêtres en Isère).
- grillage métallique à mailles, rehaussé ou non d'une murette.
- dispositif à claire voie en bois et de conception simple.

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

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

Antennes de télévision :
Les antennes seront placées sous les combles sauf impossibilité technique.

Publicité et enseignes :
La publicité est interdite dans la limite de la réglementation en vigueur (loi de 1979).

Divers :
Les abris des containers d'ordures ménagères devront être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

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

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

Article UA.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimal d'emplacements est de :
- commerce : 1 emplacement pour 20M² de surface de vente,sans excéder une fois et demi la SHON affectée aux commerces
- Habitat individuel : 2 emplacements dont un couvert.
- Habitat intermédiaire et collectif :
  - 1 place par logement de type T1 ou T1 bis ;
  - 1.5 places dont une couverte par logement de type T2 ;
  - 2 places dont une couverte par logement de type T3 et plus.
- De plus, dans les opérations d'ensemble, il sera prévu une place banalisée pour deux logements.

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

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

Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être :
- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manoeuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Le nombre minimal d'emplacements est de :
- restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle de restauration
- activité économique : 1 emplacement pour 50 m² de SHON d'activité
- commerce : 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente, sans excéder une fois et demie la SHON affectée aux commerces.

Les dispositions de l'article UA12 ne s'appliquent pas aux constructions et équipements à caractère public

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

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

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

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

Dispositions générales :

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

Plantations :
Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Toutefois, si des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre égal d'arbres de haute tige à planter sur la parcelle.
Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige devront être au minimum à 3 m des limites séparatives.

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

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

Dispositions particulières relatives à l'article L.123.1-7
Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphiques sont protégés au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :
- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Pour la réalisation d'un projet reconstituant le boisement avec la qualité paysagère et écologique équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet, et, plus spécifiquement pour les alignements d'arbres, lorsqu'ils n'affaiblissent pas de manière significative l'effet d'alignement initial.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UA.14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA.3 à UA.13.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

Caractère de la zone

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

Le PLU comporte deux zones AU indicée : AUa et AUb. Ces deux zones comprennent une partie des tènements situés dans le secteur de la Perrière et sont destinées à recevoir une urbanisation organisée à court et moyen terme présentant un caractère résidentiel. Une orientation d'aménagement a été réalisée sur l'ensemble du secteur et vise à :

- renforcer et diversifier l'offre en logement sur la commune en proposant des formes urbaines mixtes (du petit collectif à la maison individuelle) ;
- préserver les caractéristiques paysagères du site ;
- greffer harmonieusement les opérations immobilières nouvelles au tissu urbain existant;

Les occupations et utilisations du sol admises dans ces zones devront répondre aux exigences du règlement et de l'orientation générale d'aménagement.

Le PLU comporte également 2 zones AU (COS nul). Les secteurs concernés par ce zonage sont actuellement inconstructibles mais pourront être ouverts à l'urbanisation à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.

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

Certains secteurs de la zone AU sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) ainsi qu'aux documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) approuvés et joints en annexe au présent PLU.
De plus, le Maire peut être amené à recourir à l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

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

Article AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article AU 2.

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

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

Sont notamment admis dans les zones AUa et AUb:
- L'habitat ;
- Les annexes à l'habitation à condition d'être limitées à 40M² de SHOB au total sur le terrain d'assiette
- Les piscines ;
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant ;
- Les clôtures ;
- Les aires de stationnement.
- Les activités tertiaires (services, bureaux...)
- Les commerces du quotidien répondant aux besoins des habitants de la commune.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plate-forme de sécurité). Pour ce faire, il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.
Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

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

Voirie :
Les voies qu'elles soient privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
A titre indicatif, les voies desservant plus de 3 parcelles comprendront une largeur minimale d'emprise de 6 m.

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

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

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

Article AU.4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Eaux superficielles et souterraines :
Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

Assainissement :

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

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

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

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

Eaux usées non domestiques :
Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992- décret 93.743).
Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

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

Sauf impossibilités techniques (géologie défavorable du terrain), les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle concernée par l'opération notamment par infiltration.

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

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

Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération.
Rappel : le décret 93.743, en application de l'article 10 de la Loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

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

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

Article AU.5 : Surface minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Règle générale :
Sauf dispositions contraires portées sur le document graphique et dans l'orientation d'aménagement, les constructions devront s'implanter :
- soit à l'alignement des voies;
- soit à une distance minimum de 5m par rapport aux emprises et voies publiques.

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

Des adaptations à cette règle pourront être autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement pour des raisons techniques, de sécurité, d'urbanisme, d'architecture compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

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

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

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

Règle générale :
Les constructions principales devront s'implanter :
- soit sur la limite parcellaire ;

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

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

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

Article AU.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les annexes seront de préférence réalisées en continuité architecturale des constructions principales.
Une distance de 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article AU.9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

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

Article AU.10 : Hauteur maximale des constructions

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

Dans la zone AUa : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres, mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans la zone AUb : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres, mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

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

Article AU.11 : Aspect extérieur

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

Implantation / terrassement / accès :
L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.
La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels ou s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés et traités en harmonie avec la ou les constructions.
L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès au terrain.
Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

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

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

Toiture :
Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les toitures devront comporter 2 pans au minimum. Toutefois, les toitures à 1 seul pan pourront être autorisées dans le cas de constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment existant.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve qu'elles participent ponctuellement à une composition architecturale d'ensemble (élément de liaison, par exemple).

La toiture doit disposer d'une pente comprise entre 50% et 100%, la plus proche de la moyenne des constructions riveraines et doit être adaptée aux contraintes locales

Exemple illustrant les éléments de liaison pouvant comporter un toit terrasse :

Elément de liaison de type pergola pouvant servir de garage couvert (structure à planter)

Maisons jumelées par le garage : toit des garages végétalisés

Les panneaux solaires sont autorisés. Leur pose au sol sera privilégiée. Toutefois, sous réserve de leur bonne intégration dans le contexte paysager et urbain de la commune, ils pourront être autorisés en toiture. Ils seront encastrés et non en saillie, de même pente que la toiture et intégrés harmonieusement à la toiture.

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

Façades :

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

Matériaux :

Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleur vive sont interdits.
Les enduits seront réalisés de préférence en teintes sable, beige ou ocre clair.
Les enduits blancs sont interdits.
Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions existantes, les matériaux extérieurs (couverture, enduit, menuiserie) seront d'aspect identique à ceux du bâtiment existant.

Le bois peint dans le ton gris, légèrement coloré, ou brun sera privilégié pour les huisseries et volets.
D'une manière générale, il conviendra de respecter les matériaux existants dans l'environnement proche.

Clôtures et portails :

Il n'est pas obligatoire de clore.

Toutefois, si le pétitionnaire souhaite clore sa propriété, il devra aborder le traitement de sa clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.
Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...), les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés. Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).
En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété, la clôture devra être la plus discrète possible, composée à partir d'un ou plusieurs des éléments suivants :
- d'une haie végétale constituée par des essences locales variées (Cf. plaquette du Conseil Général de l'Isère : Planter des haies champêtres en Isère).
- d'un grillage métallique à mailles, rehaussé ou non d'une murette
- d'un dispositif à claire voie en bois et de conception simple.

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

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

Antennes de télévision :
Les antennes seront placées sous les combles sauf impossibilité technique.

Publicité et enseignes :
La publicité est interdite dans la limite de la réglementation en vigueur (loi de 1979).

Divers :
Les abris des containers d'ordures ménagères devront être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

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

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

Article AU.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier support du permis de construire.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimal d'emplacements est de :

- Habitat individuel : 2 emplacements dont un couvert
- Habitat intermédiaire et collectif :
  - 1 place par logement de type T1 ou T1 bis ;
  - 1.5 places dont une couverte par logement de type T2 ;
  - 2 places dont une couverte par logement de type T3 et plus.
  - De plus, dans les opérations d'ensemble, il sera prévu une place banalisée pour deux logements.

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

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

Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être :
- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manoeuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Le nombre minimal d'emplacements est de :
- restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle de restauration
- activité économique : 1 emplacement pour 50 m² de SHON d'activité
- commerce : 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente, sans excéder une fois et demie la SHON affectée aux commerces

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

Les dispositions de l'article UA12 ne s'appliquent pas aux constructions et équipements à caractère public

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

Les dispositions de l'article UA12 ne s'appliquent pas aux constructions et équipements à caractère public

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

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

Dispositions générales :

Espaces libres :

La totalité de la surface non construite de la parcelle hormis les espaces nécessaires aux accès et aux stationnements sera traité en jardin et en aire de jeux.
Pour les opérations d'ensemble réalisées sur un tènement de plus de 1 ha, un terrain propriété collective sera réservé pour les aménagements paysagés, le jeu, les espaces conviviaux de rencontre sur au moins 10% de la superficie totale du tènement.

Plantations :
Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Toutefois, si des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre égal d'arbres de haute tige à planter sur la parcelle.
Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige devront être au minimum à 3 m des limites séparatives.
Par ailleurs, un nombre minimal d'arbres doit être planté sur la parcelle en fonction de la surface habitable (ou utile dans le cas d'activités autorisées).
Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées seront plantées d'arbres de haute tige.

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

Dispositions particulières relatives à l'article L.123.1-7
Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphiques sont protégés au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :
- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Pour la réalisation d'un projet reconstituant le boisement avec la qualité paysagère et écologique équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet, et, plus spécifiquement pour les alignements d'arbres, lorsqu'ils n'affaiblissent pas de manière significative l'effet d'alignement initial.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans la zone AUa, le COS est fixé à 0.30.
Dans la zone AUb, le COS est fixé à 0.20.
Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics et les ouvrages d'intérêt collectif.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone

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

Il s'agit d'une zone où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.
Deux corridors écologiques ont été identifiés sur la commune La Pierre. Ils sont représentés par une trame dans le document graphique. Ces secteurs constituent des sites à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L. 123.1-7° du Code de l'urbanisme.

Le PLU distingue deux secteurs où l'activité agricole doit être conciliée avec les enjeux environnementaux :
- Un secteur Az couvert par une zone d'intérêt faunistique et floristique.
- Un secteur Aco couvert par des corridors écologiques correspondants aux continuités écologiques entre milieux à préserver de toute urbanisation.

En raison de la qualité d'espace favorable à la présence de faune sauvage du secteur Aco, il est conseillé de préserver cette zone du bruit (surtout la nuit) et de la pollution lumineuse. De la même façon, il est recommandé de favoriser le maintien des structures végétales (arbres isolées, alignements d'arbres, haies, arbres groupés) existantes.

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

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

Certains secteurs de la zone A sont exposés à des risques naturels limitant voire interdisant certaines utilisations du sol (telles que constructions de bâtiments d'habitation liés et nécessaires à l'activité agricole). Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) ainsi qu'aux documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) approuvés et joints en annexe au présent PLU.
De plus, le Maire peut être amené à recourir à l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

Certains secteurs de la zone A sont exposés à des risques technologiques liés aux zones de danger des canalisations de transport de matières dangereuses (SPMR et gaz). Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques en se reportant au document graphique n°2, aux annexes et à l'article A1 du présent règlement précisant les distances des bandes d'effets.
Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourra être fait usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser une autorisation ou de l'assortir de réserves particulières afin de prendre en compte les risques encourus dans cette zone.

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

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2, notamment le stationnement des caravanes, le changement de destination des constructions existantes, l'extension de construction à usage d'habitation existante non considérée comme un logement de fonction d'une exploitation agricole.

Dans la zone Aco : Toute construction est interdite au titre de l'Article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme afin de protéger le site pour des raisons écologiques (libre circulation de la faune).

De plus, certains secteurs de la zone agricole sont compris dans la zone correspondant aux zones de dangers liées aux risques technologiques en raison de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. De part et d'autre de la SPMR, dans la zone des dangers significatifs, toute construction nouvelle devra faire l'objet d'une information auprès du transporteur de projets le plus en amont possible.
Dans la zone des dangers graves, sont interdites toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3. Et enfin, dans la zone des dangers très graves, il est interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.
La présence de la conduite de gaz impose des contraintes d'ordre différent : dans la zone des effets létaux significatifs : l'exploitant doit être averti de toute construction. Dans la zone des premiers effets létaux, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de catégories 1 à 4 et d'établissements de plein air de la 5ème catégorie doivent être proscrites. Dans la zone des effets irréversibles (après mise en protection complémentaire de la canalisation), toute construction est interdite.

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

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

Sont exclusivement admis, sous conditions :
- Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics ;
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

Seuls sont autorisés dans les secteurs concernés par le périmètre immédiat du captage d'eau potable :
- Les ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement et à la protection des captages.

Dans la zone Aco, seules sont autorisées :
- Les clôtures perméables - végétales, grillagées ou mixtes- afin de permettre la libre circulation de la faune.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (exemple : prévention des risques naturels)

Dans la zone Az, seuls sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (exemple : prévention des risques naturels)
- Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
- Les abris en bois pour animaux parqués ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m² et d'une hauteur au faîtage de 3.50m au maximum sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

Dans la zone A et sous réserve des dispositions opposables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée de l'Isère à l'amont de Grenoble (PPRI) :

- Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus ;
- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises à l'autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003) strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. Il sera autorisé un logement de fonction par siège d'exploitation (quelque soit le nombre d'exploitant, en cas de GAEC par exemple) sous réserve qu'il soit justifié par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation. La surface du logement sera limitée à 160 m² SHON et sera localisée dans un rayon de 30 mètres autour des bâtiments agricoles afin de former un ensemble cohérent avec ces derniers ;
- Les annexes à l'habitation à condition d'être limitées à 40m² de SHOB au total sur le terrain d'assiette
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme
- Les abris en bois pour animaux parqués ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m² et d'une hauteur au faîtage de 3.50m au maximum ;
- Les démolitions ;
- Les ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement et à la protection des captages d'eaux potables ;
- Les clôtures.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A.3 : Accès et voirie

Les dispositions de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme, s'appliquent pour toute occupation du sol autorisée à l'article 2.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Les accès doivent satisfaire aux règles minima de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.
Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

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

Voirie :

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

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

Dispositions complémentaires en matière d'accès :
Sauf impossibilité technique, la voie d'accès à un logement nouveau admis dans la zone sera commune avec celle des bâtiments de l'exploitation.

Article A.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.
A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à l'usage privé d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit être déclarée en mairie.

Eaux superficielles et souterraines :
Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

Assainissement :

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

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

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

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

Eaux usées non domestiques :
Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992- décret 93.743).
Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite:

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

Eaux pluviales :
Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.
Sauf impossibilités techniques (géologie défavorable du terrain), les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle concernée par l'opération notamment par infiltration.

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

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

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

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

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

Article A.5 : Surface minimale des terrains

Pour toute construction nouvelle ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau public d'assainissement, la superficie minimale de terrain est fixée à 1 000 m².

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

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
Les accès automobiles (portails, portes de garage etc..) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.
C'est pourquoi, les constructions principales devront respectées la règle générale suivante : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

L'implantation des abris en bois pour animaux parqués se fera sur limites séparatives ou adossés aux haies et boisements existants. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation se fera obligatoirement sur le coté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.

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

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

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

Les constructions (logement, bâtiments d'exploitation, annexes) devront être regroupées, dans le respect des préconisations sanitaires. Toutefois, une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article A.9 : Emprise au sol

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

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

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage d'habitation et 5 mètres pour les annexes de l'habitation. Pour les bâtiments à usage agricole autres que les habitations, la hauteur doit être adaptée à son intégration dans le site sans pour autant dépasser 12 m de hauteur.

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

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

Article A.11 : Aspect extérieur

Rappel :
Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces agricoles. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées. En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Implantation / terrassement / accès :
L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels ou s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés et traités en harmonie avec la ou les constructions.
L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès au terrain.
Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

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

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

Toiture :
Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
Les toitures devront comporter 2 pans au minimum. Toutefois, les toitures à 1 seul pan pourront être autorisées dans le cas de constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment existant.
Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve qu'elles participent ponctuellement à une composition architecturale d'ensemble (élément de liaison, par exemple).

La toiture doit disposer d'une pente comprise entre 50% et 100%, la plus proche de la moyenne des constructions riveraines et doit être adaptée aux contraintes locales

Exemple illustrant les éléments de liaison pouvant comporter un toit terrasse

Elément de liaison de type pergola pouvant servir de garage couvert (structure à planter)

:
Les panneaux solaires sont autorisés. Leur pose au sol sera privilégiée. Toutefois, sous réserve de leur bonne intégration dans le contexte paysager et urbain de la commune, ils pourront être autorisés en toiture. Ils seront encastrés et non en saillie, de même pente que la toiture et intégrés harmonieusement à la toiture.

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

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

Matériaux :
Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleur vive sont interdits. Les enduits seront réalisés de préférence en teintes sable, beige ou ocre clair. Les enduits blancs sont interdits.
Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions existantes, les matériaux extérieurs (couverture, enduit, menuiserie) seront d'aspect identique à ceux du bâtiment existant.

Le bois peint dans le ton gris, légèrement coloré, ou brun sera privilégié pour les huisseries et volets.
D'une manière générale, il conviendra de respecter les matériaux existants dans l'environnement proche.

Clôtures et portails :
Il n'est pas obligatoire de clore.

Pour les clôtures autour des constructions à usage d'habitation, la clôture devra être la plus discrète possible, composée d'une haie végétale constituée d'essences locales variées (Cf. plaquette du Conseil Général de l'Isère : Planter des haies champêtres en Isère) doublée ou non d'un grillage de 1.60m de haut.
Les portails seront les plus simples possible et devront s'intégrer à la construction et dans le site (matériaux, couleurs, traitement des piliers).

Dans la zone Aco, seules les clôtures perméables permettant la libre circulation de la faune sont autorisées : clôtures de type barbelés, en bois ou végétales présentant un espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et une hauteur maximum de 1,30 mètre.
Toutefois, cette mesure pourra être adaptée aux seules pratiques agricoles le nécessitant.

Antennes de télévision :
Les antennes seront placées sous les combles sauf impossibilité technique.

Publicité et enseignes :
La publicité est interdite dans la limite de la réglementation en vigueur (loi de 1979).

Divers :

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

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

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

Article A.12 : Stationnement

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

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

Dispositions générales :

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

Plantations :
Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Toutefois, si des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre égal d'arbres de haute tige à planter sur la parcelle.
Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige devront être au minimum à 3 m des limites séparatives.
Par ailleurs, un nombre minimal d'arbres doit être planté sur la parcelle en fonction de la surface habitable (ou utile dans le cas d'activités autorisées)
Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées seront plantées d'arbres de haute tige.

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

Dispositions particulières relatives à l'article L.123.1-7

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphiques sont protégés au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :
- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Pour la réalisation d'un projet reconstituant le boisement avec la qualité paysagère et écologique équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet, et, plus spécifiquement pour les alignements d'arbres, lorsqu'ils n'affaiblissent pas de manière significative l'effet d'alignement initial.

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

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

Dispositions complémentaires relatives à l'article L.123.1-7

Dans la portion de territoire agricole situé entre le ruisseau de Champalud faisant limite communale avec le Champ Prés Froges, la voie de chemin de fer, le chemin du Nan et le chemin du petit Glairon, l'ensemble des arbres et arbustes (arbres isolés, bosquets, alignements) ainsi que des fossés constituent des éléments paysagers remarquables et sont protégés au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol

En zone A, il n'est pas fixé de C.O.S. Le C.O.S résulte de l'application des articles A.3 à A.13.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Sur la commune, le ruisseau de La Pierre a été identifié « corridor écologique et inondable» au Schéma Directeur de la Région Urbaine Grenobloise approuvé en juillet 2000. A ce titre les parcelles agricoles traversées par le ruisseau sont classées en zone N.

Le PLU distingue cinq sous-secteurs à la zone N :
- Un secteur Nz correspondant aux secteurs présentant un intérêt écologique faunistique et floristique ;
- Un secteur Ne correspondant aux constructions existantes isolées à usage d'habitation ;
- Un secteur Nh correspondant aux hameaux existants Un secteur Nco correspondant à une zone naturelle concernée par le corridor écologique;
- Un secteur Nl correspondant aux aires de sports et de loisirs ;
- Un secteur Nm correspondant au Manoir de Veaubonnais (mise en valeur et réhabilitation).

En raison de la qualité d'espace favorable à la présence de faune sauvage des secteurs Nz et Nco, il est conseillé de préserver ces zones du bruit (surtout la nuit) et de la pollution lumineuse. De la même façon, il est recommandé de favoriser le maintien des structures végétales (arbres isolées, alignements d'arbres, haies, arbres groupés) existantes.

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

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

Certains secteurs de la zone N sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) ainsi qu'aux documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) approuvés et joints en annexe au présent PLU.
De plus, le Maire peut être amené à recourir à l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution.

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

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

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2, notamment le stationnement de caravanes et le changement de destination des constructions existantes (excepté celui prévu à l'article N.2).

Dans la zone Nco : Toute construction est interdite au titre de l'article 123-1-7 ° du Code de l'Urbanisme afin de protéger le site pour des raisons écologiques (libre circulation de la faune).

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

De part et d'autre de la SPMR, dans la zone des dangers significatifs, toute construction nouvelle devra faire l'objet d'une information auprès du transporteur de projets le plus en amont possible.
Dans la zone des dangers graves, sont interdites toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3. Et enfin, dans la zone des dangers très graves, il est interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.
La présence de la conduite de gaz impose des contraintes d'ordre différent : dans la zone des effets létaux significatifs : l'exploitant doit être averti de toute construction. Dans la zone des premiers effets létaux, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de catégories 1 à 4 et d'établissements de plein air de la 5ème catégorie doivent être proscrites. ans la zone des effets irréversibles (après mise en protection complémentaire de la canalisation), toute construction est interdite.

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

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

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

Dispositions générales :
Sont exclusivement admis, sous condition :
- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

Dans ces conditions, sont admis :
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection des risques naturels ;
- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur

insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la qualité des sites concernés ;
- Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant ;
- L'aménagement de voirie ou chemin existants sous réserve de prendre en compte toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration au site.
- Les abris en bois pour animaux parqués ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m² et d'une hauteur au faîtage de 3.50m au maximum sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

Dispositions complémentaires :

Dans la zone Ne, sont autorisés en plus des dispositions générales et sous réserve des dispositions opposables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée de l'Isère à l'amont de Grenoble (PPRI) :
- L'aménagement et la transformation de bâtiments existants sans changement de destination. Seul le changement de destination pour création d'hébergement touristique (chambres d'hôtes, gîte rural) et de logements sont autorisés ;
- Une extension des habitations existantes de 40 m² de SHON dans la limite de 160 m2 de SHON au total ;
- Les annexes à condition d'être limitées à 40 m² de SHOB au total sur le terrain d'assiette ;
- Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme

- Les piscines à condition qu'elles soient utilisables comme réserves incendie.

De plus, dans la zone Nh est autorisée et sous réserve des dispositions opposables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée de l'Isère à l'amont de Grenoble (PPRI) :
- Les constructions à usage d'habitation ; dont la SHON ne pourra pas excéder 160m²
- Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des bâtiments existants ;
- Les annexes.
-

Dans la zone Nm, sont seuls autorisés en plus des dispositions générales :
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants dans le volume existant;
- Toutes constructions et aménagements nécessaires à la mise en valeur du Manoir de Veaubonnais ;
- La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre sous réserve du respect des articles 4 et 11.

Dans la zone Nl sont autorisés en plus des dispositions générales :
- Les équipements, aires de sport et de loisirs.

Dispositions particulières :

Seules sont autorisés dans la zone Nz :
- Les installations ou aménagements nécessaires à l'accueil du public (sentiers botaniques, aires d'observation, ...), aux activités scientifiques (observations du milieu) et à l'entretien de ces espaces à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels.
- Les équipements légers d'accompagnement aux activités de loisirs nautiques (de type pêche) limités à 40 m² de surface totale.

Seules sont autorisées dans la zone Nco :
- Les clôtures perméables - végétales, grillagées ou mixtes- afin de permettre la libre circulation de la faune. Pour ce faire, les clôtures autres que celles constituées par

une haie composée d'essences locales variées, devront présenter un espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et une hauteur maximum de 1,30 mètre.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (exemple : prévention des risques naturels).

Seuls sont autorisés dans les secteurs concernés par les périmètres immédiat et rapproché du captage d'eau potable :
- Les ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement et à la protection des captages.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N.3 : Accès et voirie

Les dispositions de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme, s'appliquent pour toute occupation du sol autorisée à l'article 2.

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

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité pour permettre d'effectuer des entrées et/ou des sorties sans danger (plate-forme de sécurité). Pour ce faire, il pourra être imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.
Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

Voirie :
Les voies qu'elles soient privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
A titre indicatif, les voies desservant plus de 3 parcelles comprendront une largeur minimale d'emprise de 6 m.

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

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

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

Article N.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.
A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à l'usage privé d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit être déclarée en mairie.
Eaux superficielles et souterraines :
Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

Assainissement

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

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

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

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

Eaux usées non domestiques :
Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992- décret 93.743).
Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.
Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite: commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

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

Sauf impossibilités techniques (géologie défavorable du terrain), les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle concernée par l'opération notamment par infiltration.

Pour les autres cas :

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

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

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

Ruisseaux et chantournes :

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

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

Réseaux électricité et de téléphone :

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

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

Article N.5 : Surface minimale des terrains

Pour toute construction nouvelle ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau public d'assainissement, la superficie minimale de terrain est fixée à 1 000 m².

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

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

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

Les constructions autorisées pourront être édifiées à l'alignement des voies.

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

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

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

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

L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économiser l'espace et de limiter l'imperméabilisation des sols.
C'est pourquoi, les constructions principales devront s'implanter:

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

. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation se fera obligatoirement sur le coté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. Des adaptations à cette règle pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les opérations à venir s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,...) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

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

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

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

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article N.9 : Emprise au sol

En zone Nh l'emprise au sol est limitée à 15% du terrain d'assiette.

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

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

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

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

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

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

Article N.11 : Aspect extérieur

Rappel :
Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées:

Implantation / terrassement / accès :
L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels ou s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés et traités en harmonie avec la ou les constructions.
L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès au terrain.
Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

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

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

Toiture :
Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
Les toitures devront comporter 2 pans au minimum. Toutefois, les toitures à 1 seul pan pourront être autorisées dans le cas de constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment existant.
Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve qu'elles participent ponctuellement à une composition architecturale d'ensemble (élément de liaison, par exemple).
La toiture doit disposer d'une pente comprise entre 50% et 100%, la plus proche de la moyenne des constructions riveraines et doit être adaptée aux contraintes locales

Exemple illustrant les éléments de liaison pouvant comporter un toit terrasse

Elément de liaison de type pergola pouvant servir de garage couvert (structure à planter)

:

Les panneaux solaires sont autorisés. Leur pose au sol sera privilégiée.
Toutefois, sous réserve de leur bonne intégration dans le contexte paysager et urbain de la commune, ils pourront être autorisés en toiture. Ils seront encastrés et non en saillie, de même pente que la toiture et intégrés harmonieusement à la toiture.

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

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

Matériaux :
Les enduits, peintures et matériaux de couverture de couleur vive sont interdits.
Les enduits seront réalisés de préférence en teintes sable, beige ou ocre clair. Les enduits blancs sont interdits.
Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions existantes, les matériaux extérieurs (couverture, enduit, menuiserie) seront d'aspect identique à ceux du bâtiment existant.

Le bois peint dans le ton gris, légèrement coloré, ou brun sera privilégié pour les huisseries et volets.
D'une manière générale, il conviendra de respecter les matériaux existants dans l'environnement proche.

Clôtures et portails :
Il n'est pas obligatoire de clore.

Toutefois, si le pétitionnaire souhaite clore sa propriété, il devra aborder le traitement de sa clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.
Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...), les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés. Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne devront pas créer de gêne pour la circulation (visibilité).

En dehors des espaces construits en continu, ou lorsqu'elles bordent des espaces agricoles ou naturels, ou sur limites de propriété, la clôture devra être la plus discrète possible, composée à partir d'un ou plusieurs des éléments suivants :
- haie végétale constituée par des essences locales variées (Cf. plaquette du Conseil Général de l'Isère : Planter des haies champêtres en Isère).
- grillage métallique à mailles, rehaussé ou non d'une murette.
- dispositif à claire voie en bois et de conception simple.

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

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

Dans la zone Nco, l'ensemble des clôtures, qu'elles soient végétales, grillagées ou mixtes, doit être perméable afin de permettre la libre circulation de la faune.
Pour ce faire, les clôtures autres que celles constituées par une haie composée d'essences locales variées, devront présenter un espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et une hauteur maximum de 1,30 mètre.

Antennes de télévision :
Les antennes seront placées sous les combles sauf impossibilité technique.

Publicité et enseignes :
La publicité est interdite dans la limite de la réglementation en vigueur (loi de 1979).
Divers :
Les abris des containers d'ordures ménagères devront être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

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

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

Article N.12 : Stationnement

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

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols et s'intégrer harmonieusement à la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimal d'emplacements est de :
- Habitat individuel : 2 emplacements dont un couvert
- Habitat intermédiaire et collectif :
  - 1 place par logement de type T1 ou T1 bis ;
  - 1.5 places dont une couverte par logement de type T2 ;
  - 2 places dont une couverte par logement de type T3 et plus.
- De plus, dans les opérations d'ensemble, il sera prévu une place banalisée pour deux logements.

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

Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnements doivent être :
- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manoeuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

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

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

Stationnement deux roues :

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

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

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions.

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

La zone N comporte plusieurs Espaces Boisés Classés, reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales :

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

Plantations :
Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Toutefois, si des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre égal d'arbres de haute tige à planter sur la parcelle.
Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige devront être au minimum à 3 m des limites séparatives.

Par ailleurs, un nombre minimal d'arbres doit être planté sur la parcelle en fonction de la surface habitable (ou utile dans le cas d'activités autorisées)
Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées seront plantées d'arbres de haute tige.

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

Dispositions particulières relatives à l'article L.123.1-7
Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphiques sont protégés au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :
- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- Pour la réalisation d'un projet reconstituant le boisement avec la qualité paysagère et écologique équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet, et, plus spécifiquement pour les alignements d'arbres, lorsqu'ils n'affaiblissent pas de manière significative l'effet d'alignement initial.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

En zone N, il n'est pas fixé de C.O.S. Le C.O.S résulte de l'application des articles N.3 à N.13.

En zone Nh, l'emprise au sol est limitée à 15% du terrain d'assiette

Commune de LA PIERRE

Modification du P.L.U. n°1

Rapport de Présentation

Introduction

Le présent dossier correspond à la première modification du **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 JANVIER 2008.**

Objet de la modification

◘ Pour le règlement, elle porte :

- Sur la mise à jour des dispositions générales pour tenir compte des modifications législatives et réglementaires intervenues depuis 2005, notamment l'ordonnance relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme n° 2005- 1527 du 8 décembre 2005 ; la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 et le décret du 5 janvier 2007 relatif aux autorisations de construire.

- Sur la prise en compte de la loi programme d'orientation et de politique énergétique du 13 juillet 2005 afin d'encourager l'utilisation et le développement de tous systèmes d'énergies renouvelables et de tous modes de construction performants et économes. Il s'agit de favoriser la diversification des sources pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et l'amélioration de l'efficacité pour les bâtiments anciens grâce à la valorisation énergétique notamment du solaire et de la géothermique...etc, ces mesures devant être assorties de procédés d'isolation des bâtiments.

▪ La mise en compatibilité de l'article 2 de la zone Nz avec le projet de protection contre les crues de l'Isère Amont
- Sur des compléments ou modifications pour tenir compte des dispositions des textes sus visés.
- Sur le réajustement de certaines dispositions qui posent des problèmes dans leur application.

◘ **Pour le document graphique**, elle porte sur :

▪ la prise en compte du périmètre de protection modifié des monuments qui sera soumis conjointement à l'enquête publique de la modification du plan local d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article L621-2 du code du patrimoine.

▪ La mise en compatibilité avec le projet de protection contre les crues de l'Isère Amont

Présentation du présent rapport concernant les modifications apportées au règlement

Il est organisé selon le plan du règlement du P.L.U. Les modifications apportées sont signalées en bleu. Les éléments supprimés sont inscrits en rouge et barrés.
Le caractère de chaque zone est rappelé à titre d'information.

Conclusion

En application de l'article L123-13 du code de l'urbanisme, le projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD. Il ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; il ne comporte pas de graves risques de nuisance.

CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Dispositions générales

◘ **Article 2** : portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.
- La référence à la loi Montagne est supprimée ; la commune n'étant pas soumise à l'application de cette loi.

zone UA

Caractère de la zone
La zone UA intègre l'ensemble des secteurs urbanisés et desservis par les réseaux collectifs de la commune.

◘ La zone UAa correspond au secteur du Mas du Nan. Ce secteur est constitué exclusivement de constructions d'habitat individuel. Il peut encore accueillir sur ses franges quelques constructions ~~de même nature~~. *La notion de même nature est supprimée.*
Il convient de lire :
«La zone UAa correspond au secteur du Mas du Nan. Ce secteur est constitué exclusivement de constructions d'habitat individuel. Il peut encore accueillir sur ses franges quelques constructions. ».

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

◘ Annexes à l'habitation
Les dispositions ci-après relatives aux annexes sont souvent inadaptées à la configuration des terrains et difficiles dans leur application. *L'aspect conditionnel de cette règle est supprimé.*
Il convient de lire :
« Les annexes. » à condition d'être limitées à 40 m² de surface au total sur le terrain d'assiette

◘ Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

L'article L.111-3 du code de l'urbanisme issu de la loi SRU du 13 décembre 2000 stipule : « **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 le plan local d'urbanisme en dispose autrement… ». *La notion de sinistre disparaît de la rédaction du texte.*

En conséquence les précisions relatives aux surfaces, à la destination et à l'existence d'un sinistre sont supprimées. Il convient de lire :

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

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

◘ *La distance maximum d'implantation de 3m est une erreur intervenue dans la rédaction du P.L.U. initial. Il s'agit d'une distance minimum par rapport aux emprises publiques.*
Il convient de lire :

« Les constructions devront s'implanter :
- soit à l'alignement de fait des voies ;
- soit à une distance ~~maximum~~ minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques. »

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

◘ Les annexes à l'habitation

Pour l'implantation des annexes, il s'agit simplement de préconisations complexes dans leur application. Ces dernières sont supprimées.

L'implantation des annexes devra être privilégiée :

- sur limites séparatives à condition de ne pas dépasser 5m de longueur et une hauteur de 3m sur limite. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la passée de toiture;
- ou accolée à la construction principale.

Article UA.9 : Emprise au sol

◘ *Les zones UA sont urbanisées et desservies par les réseaux collectifs. Réglementer l'emprise au sol n'est pas adapté dans ces zones qui devraient tendre vers une densification des constructions.*

En conséquence, les dispositions ci-après sont supprimées.

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

L'emprise au sol maximum est fixée à 30% de la surface totale du tènement foncier concerné.

Pour les équipements publics et d'intérêt général, ainsi que les ouvrages techniques et d'infrastructures, il n'est pas imposé de règle concernant les emprises aux sols.

Article UA.10 : Hauteur maximale des constructions

◘ Hauteur moyenne des constructions avoisinantes :

Les dispositions concernant l'appréciation de ***la hauteur moyenne des constructions existantes sur les terrains riverains*** *sont difficilement applicables à l'échelle des demandes individuelles. Ces dispositions sont supprimées.*

~~Dans les secteurs partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximale sera la moyenne des constructions principales existantes sur les terrains riverains sans pour autant dépasser :~~

Les règles suivantes sont maintenues :

- Dans la zone UA : la hauteur est limitée à 12 mètres, mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant travaux ;
- Dans la zone UAa : la hauteur est limitée à 10 mètres, mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant travaux.

Article UA.11 : Aspect extérieur

◘ Orientation des constructions

Pour les dispositions ci-après, il s'agit d'un cumul de préconisations sans portée règlementaire. Elles sont supprimées.

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

◘ Toitures terrasses

Il s'agit seulement d'une préconisation, de surcroît inadaptée aux réalités locales. Cette règle est supprimée.

~~Les toits terrasses autorisés seront préférentiellement végétalisés~~.

◘ panneaux solaires : afin d'encourager le développement des énergies renouvelables, en cohérence avec le « grenelle », il est proposé de supprimer les contraintes liées à la position des panneaux photovoltaïques par rapport à la toiture.

La phrase « leur pose au sol sera privilégiée » est supprimée

◘ Pente des toitures

Les dispositions concernant l'appréciation de la ***pente moyenne des constructions riveraines et l'adaptation aux contraintes locales*** *sont difficilement applicables à l'échelle des demandes individuelles. Ces dispositions sont supprimées.*

~~La toiture doit disposer d'une pente la plus proche de la moyenne des constructions riveraines et doit être adaptée aux contraintes locales.~~

La phrase suivante est rajoutée : La toiture doit disposer d'une pente comprise entre 50% et 100%, la plus proche de la moyenne des constructions riveraines et doit être adaptée aux contraintes locales

Article UA.12 : Stationnement

◘ *Pour tenir compte des dispositions de l'article L111-6-1 du code de l'urbanisme issu de l'ordonnance n°: 2005-1527 du 8 décembre 2005 concernant les commerces, la règle concernant le nombre d'emplacement minimal est complétée comme suit :*

- - « commerces : 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente, sans excéder une fois et demie la SHON affectée aux commerces. (art L.111-6.1 du C.U.) »

◘ Equipements publics

L'imprécision de la règle suivante « ~~Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, sans qu'un ratio fixe soit applicable~~ » *entraîne sa suppression, elle est remplacée par :*

« Les dispositions de l'article UA12 ne s'appliquent pas aux constructions et équipements à caractère public.»

Zone AU

Caractère de la zone

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

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

◘ Les annexes à l'habitation

~~*A l'expérience, les dispositions ci après, relatives aux annexes sont régulièrement inadaptées à la configuration des terrains et difficiles dans leur application.*~~ *L'aspect conditionnel de cette règle est supprimé.*

~~Il convient de lire :~~

Les annexes **à condition d'être limitées à 40 m² de surface au total sur le terrain d'assiette ;**

◘ Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

- L'article L.111-3 du code de l'urbanisme issu de la loi SRU du 13 décembre 2000 stipule : « 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 le plan local d'urbanisme en dispose autrement….. ». *La notion de sinistre disparaît de la rédaction du texte.*

De plus, si le projet du demandeur est différent (volume inférieur ou déplacement de quelques mètres), l'article L.111-3 ne s'applique pas.

En conséquence, la règle contenue dans le présent règlement est supprimée. Il convient de lire désormais :

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

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

◘ Pour l'implantation des constructions à l'alignement des voies :
La précision concernant les voies « ~~publiques ou privées ouvertes à la circulation~~» est supprimée car elle constitue une évidence.

◘ *La distance d'implantation des constructions à une distance **maximum....** est une erreur intervenue dans la rédaction du P.L.U. Il s'agit d'une distance **minimum** par rapport aux emprises publiques.*
Il convient de lire :
- soit à une distance ~~maximum~~ minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques.

Article AU.11 : Aspect extérieur

◘ Toitures terrasses
Pour la disposition ci-après, il s'agit seulement d'une préconisation, qui s'avère de surcroît inadaptée aux réalités locales. Elle est supprimée.
~~Les toits terrasses autorisés seront préférentiellement végétalisés~~.

◘ Pente des toits
*Les dispositions concernant l'appréciation de la **pente moyenne des constructions riveraines et l'adaptation aux contraintes locales** sont difficilement applicables à l'échelle des demandes individuelles. Ces dispositions sont supprimées.*
~~La toiture doit disposer d'une pente la plus proche de la moyenne des constructions riveraines et doit être adaptée aux contraintes locales.~~
Il est rajouté la phrase suivante : La toiture doit disposer d'une pente comprise entre 50% et 100%, la plus proche de la moyenne des constructions riveraines et doit être adaptée aux contraintes locales

◘ Orientation des constructions
Pour les dispositions ci-après, il s'agit d'un cumul de préconisations sans portée règlementaire. Elles sont supprimées.
~~L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants~~.

Article AU.12 : Stationnement

◘ Pour *les commerces, la règle concernant le nombre d'emplacement minimal est complétée pour tenir compte des dispositions du code de l'urbanisme dans son article L111-6-1 issu de l'ordonnance n°: 2005-1527 du 8 décembre 2005 (article6).* Il convient de lire :
- - « commerces : 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente, sans excéder une fois et demie la SHON affectée aux commerces. (art L.111-6.1 du C.U.) »

◘ Equipements publics
L'imprécision de la règle suivante « ~~Le nombre de places à aménager pour les équipements publics doit être déterminé en fonction de la nature de l'installation, sans qu'un ratio fixe soit applicable »~~ entraîne sa suppression, elle est remplacée par :
« Les dispositions de l'article AU12 ne s'appliquent pas aux constructions et équipements à caractère public.»

ZONE A

Caractère de la zone

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

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

◘ Les annexes à l'habitation

A l'expérience, les dispositions ci après relatives aux annexes sont régulièrement inadaptées à la configuration des terrains et difficiles dans leur application. L'aspect conditionnel de cette règle est supprimé.
Il convient de lire :
« Les annexes à l'habitation ~~à~~ condition d'être limitées à 40 m² de SHOB au total sur le terrain d'assiette. »

◘ Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

- L'article L.111-3 du code de l'urbanisme issu de la loi SRU du 13 décembre 2000 stipule : « 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 le plan local d'urbanisme en dispose autrement..... ». La notion de sinistre disparaît de la rédaction du texte.

De plus, si le projet du demandeur est différent (volume inférieur ou déplacement de quelques mètres), l'article L.111-3 ne s'applique pas.

En conséquence, la règle contenue dans le présent règlement est illégale. Il convient de lire désormais :

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

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

◘ Abris en bois pour animaux parqués
Pour l'implantation de ces constructions, l'imprécision de la règle telle que : « **à proximité immédiate** » et l'imposition sur limite séparative ne se justifient pas, elles sont supprimées. Il convient de lire désormais:
« L'implantation des abris en bois pour animaux parqués se fera sur limites séparatives (ou à proximité immédiate) ou adossés aux haies et boisements existants
. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation se fera obligatoirement sur le coté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat. »

Article A.11 : Aspect extérieur

◘ Orientations des constructions
Pour les dispositions ci-après, il s'agit d'un cumul de préconisations sans portée règlementaire. Elles sont supprimées.
~~L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.~~

◘ Toitures terrasses

Pour la disposition ci-après, il s'agit seulement d'une préconisation qui s'avère de surcroît inadaptée aux réalités locales. Elle est supprimée.

~~Les toits terrasses autorisés seront préférentiellement végétalisés~~.

◘ Pente des toits

Les dispositions concernant l'appréciation de la **pente moyenne des constructions riveraines et l'adaptation aux contraintes locales** sont difficilement applicables à l'échelle des demandes individuelles. Ces dispositions sont supprimées.

~~La toiture doit disposer d'une pente la plus proche de la moyenne des constructions riveraines et doit être adaptée aux contraintes locales.~~

Il est rajouté la phrase suivante : La toiture doit disposer d'une pente comprise entre 50% et 100%, la plus proche de la moyenne des constructions riveraines et doit être adaptée aux contraintes locales

Zone N

Caractère de la zone

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

Le PLU distingue cinq sous-secteurs:

- Un secteur Nz correspondant aux secteurs présentant un intérêt écologique faunistique et floristique ;
- Un secteur Ne correspondant aux constructions existantes isolées à usage d'habitation ;
- Un secteur Nh correspondant aux hameaux existants qui ne sont pas destinés à être développés ;
- Un secteur Nco correspondant à une zone naturelle concernée par le corridor écologique;
- Un secteur Nl correspondant aux aires de sports et de loisirs ;
- Un secteur Nm correspondant au Manoir de Veaubonnais (mise en valeur et réhabilitation).

◘ Les hameaux, problématique des secteurs Nh.

L'article R123-8 du code de l'urbanisme stipule notamment:

« En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de ces périmètres .....**En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »**

En application de l'article sus - visé, le secteur Nh tel qu'il a été défini lors de l'élaboration du P.L.U. peut connaître un développement limité sous réserve du respect dudit article. La formulation « qui ne sont pas destinés à être développés » en est la traduction.

En conséquence, il convient de lire :

- « Un secteur Nh correspondant aux hameaux existants. »

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

Dans la zone Ne, sont autorisés en plus des dispositions générales notamment et sous réserve des dispositions opposables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée de l'Isère à l'amont de Grenoble (PPRI) :

Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

L'article L.111-3 du code de l'urbanisme issu de la loi SRU du 13 décembre 2000 stipule : « 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 le plan local d'urbanisme en dispose autrement..... ». La notion de sinistre disparaît de la rédaction du texte.

De plus, le Conseil d'Etat du 23 février 2005 (n° 271270) dispose que l'article qui concerne la faculté de refuser un permis de construire en cas de réseaux publics insuffisants ne constitue pas une disposition contraire expresse à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.

En conséquence les précisions relatives aux surfaces, à l'existence d'un sinistre et à l'existence de réseaux publics devenues illégales sont supprimées. Il convient de lire :

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

◘ Pour les secteurs Nh, les dispositions du règlement du P.L.U en vigueur stipulent uniquement (voir page 48) :
« **De plus, dans la zone Nh est autorisée** et sous réserve des dispositions opposables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée de l'Isère à l'amont de Grenoble (PPRI) :-les construction à usage d'habitation dont la SHON ne pourra pas excéder 160m² par îlot de propriété. »

Cette rédaction pose des problèmes de compréhension et appelle les observations suivantes :

a) elle est incomplète car outre le rappel des réserves relatives au PPRI elle vise seulement la capacité des constructions, sans indiquer leur nature.
b) l'indication de capacités des constructions est en contradiction avec « **le caractère** du secteur Nh qui correspond aux hameaux existants qui ne sont pas destinés à être développés », elle confirme cependant l'objectif de développement limité de ces secteurs.
d) de plus, la limitation de la SHON par îlot de propriété est illégale.

La nouvelle rédaction proposée est la suivante :
« **De plus, dans la zone Nh est autorisée** et sous réserve des dispositions opposables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée de l'Isère à l'amont de Grenoble (PPRI) :
- Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des bâtiments existants ;
- Les constructions à usage d'habitation ; s'une SHON limitée à 160M²
- Les annexes à l'habitation à condition d'être limitées à 40m² de SHOB au total sur le terrain d'assiette
-

Article N.3 : Accès et voirie

En application du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 relatif aux permis de construire et aux autorisations de construire, cet article est règlementé par l'article R 111-2 et non plus l'article ~~R 111-4~~ du code de l'urbanisme.

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

Pour l'implantation de ces constructions, l'imprécision de la règle telle que : « **à proximité immédiate** » et l'imposition sur limite séparative ne se justifient pas, elles sont supprimées. Il convient de lire désormais:

~~« L'implantation des abris en bois pour animaux parqués se fera sur limites séparatives (ou à proximité immédiate) ou adossés aux haies et boisements existants~~. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation se fera obligatoirement sur le coté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat. »

Article N9 *Il est rajouté la phrase suivante : En zone Nh, l'emprise au sol est limitée à 15% du terrain d'assiette*

Article N.11 : Aspect extérieur

◘ Orientations des constructions

Pour les dispositions ci-après, il s'agit d'un cumul de préconisations sans portée règlementaire. Elles sont supprimées.

◘ Toitures terrasses :

- Pour la disposition ci-après, il s'agit seulement d'une préconisation qui s'avère de surcroît inadaptée aux réalités locales. Elle est supprimée.

~~Les toits terrasses autorisés seront préférentiellement végétalisés.~~

◘ Pente des toits

- Les dispositions concernant l'appréciation de la **pente moyenne des constructions riveraines et l'adaptation aux contraintes locales** sont difficilement applicables à l'échelle des demandes individuelles. Ces dispositions sont supprimées.

~~La toiture doit disposer d'une pente la plus proche de la moyenne des constructions riveraines et doit être adaptée aux contraintes locales.~~ *Il est rajouté la phrase suivante :* La toiture doit disposer d'une pente comprise entre 50% et 100%, la plus proche de la moyenne des constructions riveraines et doit être adaptée aux contraintes locales

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

◘ Les zones naturelles ne sont pas soumises à l'application d'un Coefficient d'occupation du sol

La règle ci-après illégale est supprimée.

~~En zone Nh, le COS est fixé à 0,10~~

* * * * * * *