



Modification n°1 du PLU

Règlement écrit

Pièce 3 du dossier d'enquête publique

*Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date de ce jour :
Le
Le Maire,*

PROCÉDURES

Révision du P.O.S. pour l'élaboration du P.L.U. approuvée le 11 mars 2014

Modification n°1 du P.L.U. approuvée le



Sylvaine Vion urbaniste qualifiée opqu mandataire
Ségolène Cognat avocat
20 place Saint Bruno 38000 Grenoble
mail urba-svion@orange.fr
mobile 06 77 87 07 85

PLU DE LE CHEYLAS

PROJET DE REGLEMENT – MODIFICATION N° I

Octobre 2018

En vert, confortement du Cheylas Bourg : Clos du Village et ZAC des Vignes – Zone UAa et zone AUaa

En rose, gestion de la ZAE des Pérelles suite à la caducité du règlement de lotissement – secteur UAi1 et secteur UAi2

En bleu, autres modifications apportées au règlement

Sommaire

Titre I	4	Dispositions applicables aux zones naturelles	77
Dispositions générales	4	Dispositions applicables aux zones N	78
Titre II	11	Dispositions applicables aux secteurs Nd	86
Dispositions applicables aux zones urbaines	11	Dispositions applicables au secteur Ni	94
Dispositions applicables aux zones UA	12	Annexes	101
Dispositions applicables aux zones UB	25	Annexe I	102
Dispositions applicables aux zones UE	37	Liste du bâti repéré au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme	102
Dispositions applicables aux zones UI	43	Annexe 2	103
Titre III	51	Arrêtes préfectoraux de protection de biotope	103
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	51		
Dispositions applicables aux zones AU	52		
Dispositions applicables aux secteurs AU avec indice	55		
Titre IV	59		
Dispositions applicables aux zones agricoles	59		
Dispositions applicables aux zones A	60		
Dispositions applicables aux secteurs Ad	69		
Titre V	77		

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Avertissement : vu la recodification du code de l'urbanisme, on pourra si besoin consulter les tables de correspondance de la nouvelle numérotation.

I.1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Le Cheylas.

I.2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

DÉLIMITATION DES DIFFÉRENTES ZONES

Les différentes zones délimitées par les documents graphiques du règlement, pour lesquelles un règlement spécifique s'applique, sont :

• Les zones urbaines, dites "U"

Ces zones font l'objet des articles du titre II. Elles comprennent les zones et secteurs suivants :

UA / UAa / UAi1/ UAi2/ UAs

UB / UBb / UBbe / UBp / UBpe

UE

UI / UIa / UIb / UIspe / UIbs

• Les zones à urbaniser, dites "AU"

Ces zones font l'objet des articles du titre III. Elles comprennent les zones et secteurs suivants :

AU (stricte) : ouverture à l'urbanisation par modification ou révision

AU indicées, AUa, AUaa et AUe : urbanisation au fur et à mesure de l'équipement des secteurs

• Les zones agricoles, dites "A"

Ces zones font l'objet des articles du titre IV. Elles comprennent les zones et secteurs suivants :

A / Ap / Ad / Ads / Ape / Adspe

• Les zones naturelles et forestières, dites "N".

Ces zones font l'objet des articles du titre V. Elles comprennent les zones et secteurs suivants :

N / Nco / Necope / Nb / Nd / Np / Nispe / Nds

MENTION DES DISPOSITIONS RELEVANT DES ARTICLES R.123-11 ET R.123-12 MISES EN ŒUVRE

Le PLU définit également :

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme sont délimités sur le plan.
- Des secteurs où les nécessités de la préservation des ressources naturelles et l'existence de risques naturels justifient que soient interdites ou soumises à conditions les constructions de toute nature, permanentes ou non, les dépôts, les affouillements, les forages et les exhaussements des sols.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. La liste des éléments repérés au document graphique constitue l'annexe 1 du règlement ; l'arrêté préfectoral de protection de biotope constitue l'annexe 2 du règlement.

I.3 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION OU À L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :

Articles dit d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

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

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

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

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

L'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme, relatif au refus de permis de construire pour insuffisance des réseaux

"Lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

Elles sont annexées au Plan Local d'Urbanisme (liste et plan).

Les périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme

Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain.
Le plan des zones à risque d'exposition au plomb.

L'article L.111-3 du Code Rural

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

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, 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, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

I.4 – DÉFINITIONS

Adaptation mineure

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

Alignement (article 6) :

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

Aménagement piétonnier :

En application de l'article L.123-1-6°, les documents graphiques du règlement indiquent, conformément à la légende, des espaces de voirie destinés à recevoir un aménagement piétonnier. Cette indication ne s'oppose pas à l'accès des vélos et des véhicules des services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la desserte du site.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé (article 11) :

Le PLU protège, en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, des immeubles (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité. La liste de ces immeubles figure dans l'annexe I du présent règlement.

Destinations des locaux (articles 1, 2, 12, 13, 14) :

Pour l'application de l'article 14, seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux seront notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat...).

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les gîtes ruraux et les chambres d'hôte.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire, ils sont assimilés à l'artisanat.

Pour l'habitation affectée au logement social, voir Logement locatif social.

Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer le lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Pour les annexes des habitations, les compléments de fonctionnalités sont par exemple : garage, stationnement couvert, remise, abri, petite serre d'agrément, petit boxe à animaux domestiques, local technique pour piscine.

Hébergement touristique ou hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Sont également classés dans cette destination les gîtes d'étape et de séjours, les gîtes d'enfants et les centres de vacances quand ils comportent le minimum d'espaces propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie) et que l'hébergement est temporaire.

Commerces

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements de santé : dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs)

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) (article 14)

Sans objet.

Place de stationnement banalisée :

Une place de stationnement banalisée est accessible à tous les habitants ou usagers de l'opération, contrairement à une place de stationnement réservée ou prévue à une autre effet (place pour véhicule de personne à mobilité réduite, par exemple).

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique :

En application de l'article L.123-2-c° du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire.

Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

Emprise au sol des constructions, coefficient d'emprise au sol (article 9) :

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors-œuvre du bâtiment (constructions principales et annexes), y compris les terrasses, et celle des piscines. Sont exclus de la projection les débords de toit, les balcons ainsi que le sous-sol de la construction.

Le coefficient d'emprise est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de terrain prise pour référence (terrain d'assiette du projet).

Espace boisé classé (article 13) :

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Espaces libres (article 13) :

L'espace libre est compris comme l'espace sur lequel ne s'exerce pas l'emprise au sol de bâtiment telle que défini à l'article 9.

Hauteur maximale (article 10) :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment :

- au faitage pour les constructions à toitures à pan,

- au point le plus haut des acrotères les constructions à toitures terrasse.

Sont exclus les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11

Liaison piétonnière (article 3) :

En application de l'article L.123-1 § 6°, les documents graphiques du règlement indiquent, conformément à la légende, le principe de tracé de liaisons piétonnières à conserver, créer ou modifier.

Logement locatif social :

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L.351-2 du même code, la durée de celui-ci sera de 20 ans au minimum.

Surface de plancher :

La surface de plancher est définie par l'article L.112-1 et les décrets en Conseil d'Etat s'y rapportant (notamment l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Types d'habitat :

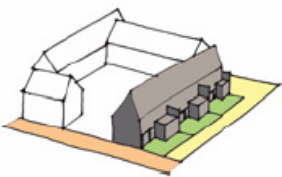
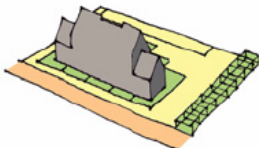
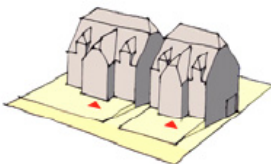
Habitat collectif

Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements) locatifs ou en accession à la propriété dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel qui n'en comporte qu'un (pavillon). La taille des immeubles d'habitat collectif est très variable : il peut s'agir de tours, de barres, mais aussi le plus souvent d'immeubles de petite taille.

C'est un mode d'habitat qui est peu consommateur d'espace et permet une meilleure desserte (infrastructures, équipements...) à un coût moins élevé.

La gestion du stationnement couverte et extérieur est collective.

Habitat intermédiaire

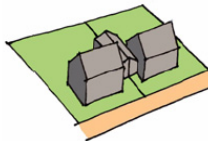
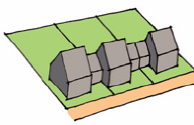
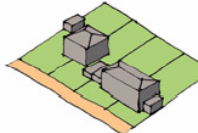
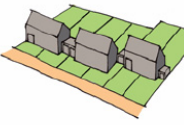
		
Grange rénovée	Maisons superposées et accolées	Petits collectifs

Il s'agit d'un ensemble d'habitations avec mitoyenneté verticale et/ou horizontale ne dépassant pas 4 niveaux (RDC + 2 étages + combes aménagés par exemple) et avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare. Une partie du logement bénéficie d'un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour (terrasse ou jardin de taille comparable à la surface d'une pièce confortable). Les parties communes sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. L'entrée du logement a un caractère privatif.

Pour les habitants, qu'ils soient d'origine urbaine ou rurale, l'habitat intermédiaire propose un espace où la vie privée est valorisée et où les services de proximité dont ils ont besoin ne sont pas trop éloignés. L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat qui participe à la création de lieux de proximité.

La gestion du stationnement extérieur est collective.

Habitat individuel groupé ou individuel dense

			
Maisons accolées	Maisons en bande	Maisons jumelées	Maisons jumelées accolées

Il s'agit de maisons accolées, en bande ou jumelées ; ce type d'habitat est une des expressions de l'habitat intermédiaire.

La gestion du stationnement peut être individualisée ou collective.

Habitat individuel

Forme d'habitat où ne réside qu'une seule famille, par opposition à l'habitat collectif comportant plusieurs logements dans un même bâtiment. Il est caractérisé par la maison individuelle ou pavillon.

C'est un mode d'habitat très consommateur d'espace, qui entraîne un coût plus important en infrastructures et équipements, l'accroissement du « mitage » des paysages, ainsi qu'une circulation automobile plus dense.

La gestion du stationnement est individualisée.

Terrain :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Voie de desserte :

Voie conçue pour permettre la circulation locale et desservir les propriétés riveraines.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA – ZONE URBAINE DE FORTE DENSITE

UAa - Secteurs de confortement du Cheylas Bourg

UAi1 et UAi2 - Secteurs ZAE des Pérelles

UAs – Secteur en assainissement non collectif

UB – ZONE URBAINE DE MOYENNE DENSITE

UBb / UBbe - Secteurs ZAC Belledonne

UBp / UBpe - Secteurs liés aux périmètres de protection captage Puits de la Gare

UE – ZONE URBAINE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

UI – ZONE URBAINE DEDIEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

UIa - Secteur ZAE Actisère

UIb / UIbs - Secteur d'infrastructures EDF

UIco - Secteur de corridor écologique du Grésivaudan

UIspe – Secteur en assainissement non collectif
lié au périmètre de protection captage Puits de la Gare

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupation et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs de risques forts du PPRi et du PPRn, sauf prescriptions particulières prévues au règlement du PPRi et du PPRn (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

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

Les constructions destinées à :

- L'industrie.
- Le commerce ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- L'artisanat ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- La fonction d'entrepôt ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- L'exploitation agricole ou forestière ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en habitation ou garage dans le secteur commercial du quartier-bourg entre la rue de la Poste et le quartier des Pérelles.

Sur l'ensemble de la zone UA, sont interdits les travaux installations et aménagements ci-après :

- Le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les garages collectifs de véhicules particuliers indépendants d'une opération d'habitation.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les exhaussements et les affouillements ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.

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

- L'ouverture et l'exploitation des carrières et des mines.
- Les caravanes isolées sauf hypothèse visée à l'article R.111-40-2°.
- Les terrains de camping, de caravanage et résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classé hébergement léger, les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur UAa, sont de plus interdites :

Les constructions destinées à :

- L'artisanat.
- L'hébergement hôtelier.
- La fonction d'entrepôt.
- Les bureaux ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.

Les annexes non accolées des habitations, répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.

Dans les secteurs UAi1 et UAi2, sont de plus interdites :

Les constructions destinées à :

- L'habitation ne répondant pas aux conditions fixées par l'article 2 ci-après.

Les annexes des habitations qu'elles soient accolées ou non accolées.

Les piscines.

ARTICLE UA.2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans les secteurs couverts par le PPRi et le PPRn**, toutes les constructions et utilisations du sol autorisées et admises sous conditions doivent respecter les prescriptions édictées dans les règlements du PPRi et du PPRn. Sont concernées les constructions futures et existantes, pour tous travaux (déclaration préalable et permis de construire) (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique ;

Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

a) Les alignements, haies ou boisements identifiés sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UA.13. En cas de défrichement, les arbres seront remplacés pour reconstituer un maillage arboré cohérent avec les objectifs de préservation des caractères paysagers et de la dynamique écologique.

b) Dans le secteur AUa, les espaces verts identifiés sont à préserver et à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UA.13. Dans cet objectif, seuls sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où il s'agit de petits équipements sportifs normalisés ne nécessitant pas de superstructure d'accompagnement ou de petits équipements légers techniques ou de type kiosque et abri non-clos dans le respect des règles définies à l'article UA10 ;
- les aménagements de cheminements piétons.

Les continuités écologiques locales repérées aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

Ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UA.13 et pour les clôtures à l'article UA.11.

Les secteurs de servitude de mixité sociale, définis aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-16 du code de l'urbanisme :

Dans ces secteurs, tout nouveau programme de logements doit comporter un minimum de 20% de logements sociaux, locatifs ou en accession, dans le respect des conditions suivantes :

- le pourcentage s'applique à chaque permis de construire isolé ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissements...); en cas d'opération mixte, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement ;
- cette obligation s'applique aux logements tels que définis par l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitat.

En zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions destinées à :

- Le commerce, sous réserve qu'il soit de nature de commerce du quotidien (alimentation, produits ménagers, tabac, presse...) et qu'il se situe dans le secteur commercial du quartier-bourg entre la rue de la Poste et le quartier des Pérelles ;
- L'artisanat, sous réserve que cette fonction ne génère pas de nuisances incompatibles avec la fonction résidentielle ;

Plan local d'urbanisme de la commune de LE CHEYLAS

- La fonction d'entrepôt, sous réserve qu'elle soit associée à une activité artisanale située dans la zone UA et d'une Surface de Plancher inférieure à 250 m2 ;
- L'exploitation agricole et forestière est admise dans la mesure où le siège existe et sans aggravation des nuisances.
- Les annexes non accolées des habitations dans la limite de deux annexes maximum (existantes ou à créer) par construction principale ;

La reconstruction d'un bâtiment sinistré :

- Elle est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
 - sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11.

Les travaux, installations et aménagements ci-après :

- Les clôtures, aux conditions définies à l'article UA.II.
- Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure :
 - où ils participent à la mise en œuvre du projet Isère Amont du SYMBHI ;
 - ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur UAa les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions destinées à :

- Des bureaux, dans la mesure où ils ont une fonction de prestation de service n'impliquant pas de commercialisation des marchandises.

Les annexes non accolées des habitations, dans la mesure où il s'agit de garages boxés et groupés.

Les piscines en annexe des habitations, dans le respect des règles définies aux articles UA6, UA7 et UA9.

Dans le sous-secteur UAi1, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions destinées à

- L'habitation aux conditions cumulatives suivantes : qu'il s'agisse d'un logement de fonction autorisé, dans la limite de un logement de fonction par établissement, que l'aménagement de ce logement ne soit pas différencié en volume et en aspect de la construction principale, que la surface du logement n'excède pas 80 m2 de surface de plancher ;
- Le commerce qu'il soit de nature de commerce du quotidien ou pas ;

Dans le sous-secteur UAi2, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions destinées à

- L'habitation aux conditions cumulatives suivantes : qu'il s'agisse d'un logement de fonction autorisé, dans la limite de un logement de fonction par établissement, que l'aménagement de ce logement ne soit pas différencié en volume et en aspect de la construction principale, que la surface du logement n'excède pas 100 m2 de surface de plancher ;
- Le commerce qu'il soit de nature de commerce du quotidien ou pas.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Toutes les occupations et utilisation du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées par le PPRn et le PPRi (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

Toute occupation et utilisation du sol admise doivent respecter les prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral n°99-1875 du 12 mars 1999 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

Au sein des entités archéologiques, concernant les secteurs du hameau des Chaberts et le domaine du Manoir de la Tour, toute découverte faite fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doit immédiatement être signalée aux autorités compétentes - le maire de la commune, la gendarmerie ou le service régional de l'archéologie (DRAC Rhône Alpes), en application de l'article L.544-3 du code du patrimoine.

Le cas échéant, toutes occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation N°1 et ceux de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3.

ARTICLE UA.3

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...). Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre des sorties sans danger (plateforme de sécurité).

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 deux ou 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.

Voiries communes privées ou publiques :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte communes privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Elles doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation des automobiles, des cycles et des piétons dans une logique de maillage et de continuité avec les réseaux existants.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

De plus, dans le secteur UAa :

Accès

Les voies à créer seront ouvertes à la circulation publique.

Voirie

L'emprise minimale des voies ouvertes au public et à la circulation est de 8,50 m, comprenant la chaussée ouverte à la circulation motorisée, l'emprise pour les piétons et l'emprise pour le traitement paysager d'accompagnement.

En cas de création de nouvelles allées piétonnes, la largeur minimale est fixée à 2 m

Pour les chemins et sentiers repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.I.5.6° du code de l'urbanisme :

ils devront rester ouverts au profit des piétons et des cycles.

ARTICLE UA.4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****Eau Potable :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :**Eaux usées domestiques**

Toute construction à usage d'habitation et tout local ou construction annexe pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs indicés « s » : l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU. Les autorisations de travaux et de construire peuvent être refusées sur les tenements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux de piscine seront gérées selon les dispositions du paragraphe « eaux pluviales » du présent règlement.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages et activités réalisés à des fins non-domestiques et entraînant des déversements, écoulements ou rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration conformément à la réglementation. Les eaux non-polluées (eaux de refroidissement de climatisation, de pompes à chaleur,...) seront gérées selon les dispositions du paragraphe « eaux pluviales » du présent règlement.

Eaux pluviales et souterraines

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction. Toute construction ou toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent favoriser l'infiltration des eaux dans les sols ou, en cas d'impossibilité technique, être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte et leur rétention. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

De plus dans le secteur UAa, et en l'absence d'exutoire, les eaux pluviales des bâtiments ainsi que celles des voiries devront être traitées soit par noues d'infiltration, soit par puits perdus, soit par tout autre dispositif technique s'inscrivant dans un processus de développement durable.

Réseaux câblés :

Les raccordements aux réseaux câblés (électricité, téléphone, internet,...) doivent être enterrés.

Déchets ménagers :

Toute opération d'aménagement ou tous permis concernant plusieurs logements destinés à l'habitat ou à l'hébergement touristique doit prévoir un local adapté pour recevoir les bacs nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers et en accès direct avec la voirie.

ARTICLE UA.5**CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet..

ARTICLE UA.6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures et les espaces publics tels que les places.

Règles générales :

Les règles générales s'appliquent aux constructions principales et à leurs annexes sauf celles mentionnées dans les dispositions particulières

Le long de la RD 523, les façades et les pignons des constructions devront être implantés :

- à 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 523 pour les constructions à vocation d'habitation.
- à 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 523 pour les autres constructions

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les façades et les pignons des constructions devront être implantés :

- soit à l'alignement. Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.
- soit devront respecter un recul maximum de 2 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

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

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

Dispositions particulières :**Annexes des habitations**

Les annexes non accolées devront être implantées avec un recul minimum de 2 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Piscines

Les piscines devront être implantées à une distance de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Constructions existantes

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être imposée en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul.

Constructions publiques et d'intérêt collectif

Des implantations différentes que celles définies par les règles générales peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

Dans le secteur UAa :

1. Lorsque des zones d'implantation des constructions et/ou des alignements exigés sont dessinés sur le document graphique du règlement, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur de ces zones d'implantation et respecter les alignements dessinés.

2. Lorsque les règles ne sont pas définies sur le document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les retraits suivants :

- RD 523 : 25 m. par rapport à l'axe de la chaussée
- Rue du Vieux Moulin : 9 m. par rapport à l'axe de la voirie
- Rue de la Philiberte : 9 m. par rapport à l'axe de la voirie
- 3 mètres minimum par rapport aux voies de desserte internes du secteur UAa ouvertes à la circulation publique.

3. Les piscines devront être implantées à une distance de 1,5 mètres minimum des limites d'emprise des voies et emprises publiques.

4. Les locaux techniques, tels que transformateurs, locaux poubelles, etc ainsi que les annexes non accolées des habitations sur la même parcelle que l'habitation pourront être implantées sur l'alignement.

Dans le sous-secteur UAi :

La construction doit être implantée avec un recul de 5 m minimum, par rapport aux emprises et aux voies de desserte internes au secteur et ouvertes à la circulation publique.

Dans le sous-secteur UAi2 :

La construction doit s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation dessinée sur le document graphique du règlement.

La construction doit respecter les alignements sur le document graphique du règlement.

ARTICLE UA.7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉS VOISINES****Règles générales**

Les règles générales s'appliquent aux constructions principales et à leurs annexes sauf celles mentionnées dans les dispositions particulières.

Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, la construction **pourra s'implanter sur au moins une des limites**. S'il n'y a pas de construction mitoyenne sur la limite, alors dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture. **Si la construction s'implante en retrait, la règle est celle applicable aux autres limites séparatives.**

Par rapport aux autres limites séparatives, la construction devra être implantée **au moins à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.**

Dispositions particulières :**Piscines**

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

Annexes des habitations

Les **annexes non accolées** à la construction principale **devront être implantées sur au moins une des limites séparatives**. Dans le cas où il n'y a pas de construction mitoyenne, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb **de la limite** et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les constructions d'annexes s'intègrent à l'urbanisation existante.

Constructions existantes

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur UAa :

1. Lorsque des zones d'implantation des constructions et/ou des alignements exigés sont dessinés sur le document graphique du règlement, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur de ces zones d'implantation et respecter les alignements dessinés.

2. Lorsque les règles ne sont pas définies sur le document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les retraits suivants :

- Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, la construction **pourra s'implanter sur au moins une des limites**. S'il n'y a pas de construction mitoyenne sur la limite, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture. Si la construction s'implante en retrait, la règle est celle applicable aux autres limites séparatives.
- Par rapport aux autres limites séparatives, la construction devra être implantée **au moins à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres**.

Dans le sous-secteur UAi1 :

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Dans le sous-secteur UAi2 :

La construction doit s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation dessinée sur le document graphique du règlement.

En cas de construction existante en limite de propriété voisine, la construction s'implantera obligatoirement en limite et contre le pignon existant.

ARTICLE UA.8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non réglementée.

ARTICLE UA.9**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors-œuvre des constructions, y compris les terrasses, et celle des piscines. Sont exclus de la projection les débords de toit, les balcons ainsi que le sous-sol de la construction.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, les règles s'appliquent à chaque lot.

Règle générale :

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

Dispositions particulières :

Pour les équipements publics, les services et ouvrages d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Dans le secteur UAa :

L'emprise au sol maximum est fixée à **35% de la surface totale du tènement foncier concerné.**

Dans le sous-secteur UAi1 :

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

Dans le sous-secteur UAi2 :

L'emprise au sol maximum est fixée à **100% de la surface totale du tènement foncier concerné.**

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 ; sont exclus les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

Règles générales :

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

La hauteur maximale des annexes des habitations est limitée à **5 mètres au point le plus haut**, sauf celles mentionnées dans les dispositions particulières.

Dispositions particulières :**Constructions publiques et d'intérêt collectif**

Pour les équipements publics, les services et ouvrage d'intérêt collectif, la hauteur maximale n'est pas règlementée.

Annexes non accolées des habitations

En cas d'implantation en limite de propriété voisine, la hauteur maximale à l'aplomb de la limite est fixée à 2,3 m. à l'égout du toit et à 4 m. au point le plus haut.

Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser **12 m. au faitage.**

La hauteur maximale des annexes non accolées des habitations, est limitée à **5 m. au point le plus haut.**

Pour les constructions autorisées dans l'espace paysager localisé au règlement graphique, la hauteur maximale est fixée à **5 m. au point le plus haut.**

Dans le sous-secteur UAi1 :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser **7 m. au faitage ou sur acrotère.**

Dans le sous-secteur UAi2 :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser **12 m. au faitage.**

Pour les constructions implantées en continuité d'une construction existante, la hauteur maximale ne pourra pas dépasser **7 m. au faitage.**

ARTICLE UA.II 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 modifier ou à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

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

Implantation et terrassement :

- L'implantation du bâti sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.
- La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de minimiser les terrassements tant pour la construction que pour les accès.
- S'ils sont rendus nécessaires, la constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente et devront être végétalisés.
- S'ils sont rendus nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés.
- Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que leur impact paysager soit limitées et que leurs contraintes (entretien, déneigement) soient minimisées.

Dans les sous-secteurs UAi1 et UAi2

Les déblais et les remblais ne doivent pas dépasser 0,50 m. de hauteur par rapport au terrain existant avant construction.

Orientation :

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

Architecture et volume :

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

Façades et matériaux :

- Les façades latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la façade principale.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Dans le cas d'un revêtement extérieur en pierre, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits.
- Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera grattée, finement frottée, lissée ou traitée par badigeon de chaux.
- Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions, des matériaux d'aspects différents sont autorisés si l'ensemble architectural est harmonieux et cohérent.

Dans les sous-secteurs UAi1 et UAi2

Les teintes respecteront la tonalité générale du site urbain. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enseignes ne doivent pas dépasser ni l'égout de toit, ni le sommet de l'acrotère.

Les vitrines ne devront pas dépasser le nu extérieur du mur de façade

De plus, dans le sous-secteur UAi1, sont admis :

- les panneaux aspect métallique plan sont admis ; les panneaux aspect bacs métalliques nervurés ou ondulés sont interdits ;
- les parements aspect bois en finition soignée et teinte naturelle.

Toiture :

- Dans le cas de toiture horizontale, cette dernière devra être considérée et conçue comme une cinquième façade. Elle nécessite à ce titre, une attention particulière quant à son traitement (toit végétalisé, terrasse...). Ainsi, il est interdit d'y apposer des installations techniques.

Dans les sous-secteurs UAi1 et UAi2

Les bâtiments présenteront un toit à 2 pans minimum, d'une pente comprise entre 40% et 50% ou similaire aux bâtiments commerciaux existants. Les dépassées de toiture auront minimum 50 cm sur les façades latérales et arrières et un très large débord abritant le trottoir et les vitrines côté Ouest. La teinte de couverture sera « tuile brune ».

En cas de construction attenante, une même conception architecturale est imposée.

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la conception architecturale, afin de limiter leur impact visuel.

Détails et équipements techniques :

- Les antennes de télévision seront placées sous les combles ou sur une des façades la moins visible. En cas d'opérations groupées, les antennes devront être collectives.
- Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.
- D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une façade est interdit.
- Pour les constructions nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

Annexes :

- Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et en cohérence avec eux.

De plus, dans le secteur UAa :

Les constructions autorisées devront constituer un ensemble homogène tant par l'emploi des matériaux que par l'architecture.

Clôtures et portails :

Il n'est pas obligatoire de clore, toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, ils devront considérer que leurs clôtures constituent une façade et pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin.

- En bordure d'emprise publique (voies, places, parkings,...), les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces publics ou privés. Seuls seront autorisés, sur rue et voie, les murs de maçonnerie enduite (finition : voir chapitre Matériaux) et leur hauteur sera adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,50 mètres.
- En dehors, des espaces construits en continu ou sur limites de propriétés privées voisines, la clôture devra être la plus discrète possible. La hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre.
- Sont autorisés :
 - les systèmes de clôture, occultant ou non, léger, non maçonné, à l'exception d'une murette dont la hauteur maximale est fixée à 0,60 mètre.
 - Les haies vives végétales, constituées d'essences locales et variées ; dans ce cas, la couleur du système de clôture se fondera celle du végétal.
- Le portail sera proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci ou intégré et en cohérence avec la construction.

Dans les sous-secteurs UAi1 et UAi2

La partie minérale des clôtures ne doit pas excéder une hauteur de 0,10 m. Les clôtures en bordure de voie ou sur limites de propriété doivent être constituées par des treillis laqués ou plastifiés de teinte anthracite. La hauteur totale des clôtures doit être de 1,50 m.

Dans les secteurs de continuités écologiques locales repérées aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7° du code de l'urbanisme :

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

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

ARTICLE UA.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, sont pris en compte les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

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

Stationnement des véhicules :

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En termes de stationnement, il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par logement ayant une superficie maximale de 60 m² de Surface de Plancher
- 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement ayant une superficie supérieure à 60 m² de Surface de Plancher
- Cycles : 1 place de stationnement par logement pour toute opération comportant trois logements et plus
- **Commerces** : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente, les besoins pourront être pondérés en fonction des aires de stationnement publiques existantes situées à moins de 200m.
- **Bureaux** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de Plancher
- **Hébergement hôtelier et restaurant** : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant non couplée à une structure d'hébergement.
- **Maison de retraite** : 1 place pour 5 lits.

- **Salle de réunion ou spectacles** : 1 place pour 5 places assises
- **Pour les constructions et installations à usage artisanal :**
- 1 place de stationnement de véhicule automobile de 0 à 150 m² de Surface de plancher
- 1 place de stationnement de véhicule automobile supplémentaire par tranche indivisible de 100 m² de Surface de Plancher, au delà de 150 m².
- **Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil maximale de l'équipement et tiendront compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

Ces normes ne s'appliquent pas aux changements de destination qui n'ont pas pour effet la création de Surface de Plancher.

Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat

En application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Dans le sous-secteur UAi1

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement dont 1 couverte.

Commerces et bureaux

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de Surface de Plancher.

Dans le sous-secteur UAi2

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, est assuré sur les emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective, sur la base d'un emplacement par tranche de 25m² de surface de vente ou de surface de plancher.

Dispositions particulières :

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Plan local d'urbanisme de la commune de LE CHEYLAS

Dans l'hypothèse où les dispositions concernant les stationnements ne peuvent être respectées, conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, le constructeur peut :

- soit verser la participation financière correspondante au nombre de places de stationnement non réalisées,
- soit acquérir les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, sous réserve que ces places n'aient pas été prises en compte dans le cadre d'une autorisation délivrée antérieurement.

ARTICLE UA.13
ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

L'espace libre est compris comme l'espace sur lequel ne s'exerce pas l'emprise au sol de bâtiment telle que défini à l'article 9.

L'espace de pleine terre est un espace perméable qui permet l'écoulement des eaux vers la nappe phréatique, en sont exclus les constructions en sous-sol et tout aménagement imperméable.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, les règles s'appliquent à chaque lot.

Espaces libres

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés. **En cas d'espace commun aménagé dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division, un traitement paysager qualitatif doit être recherché.**

Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et éviter la saturation du réseau d'assainissement, il est exigé que **20% de l'espace libre soit un espace de pleine terre.**

Dans le secteur UAa :

Il est exigé que 30% de l'espace libre soit un espace de pleine terre.

Dans le sous-secteur UAi2 :

Aucun espace de pleine terre n'est exigé.

Plantations :

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées. (CF. plaquette du Conseil général de l'Isère : « Planter des haies champêtres ».)

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement.

Pour les éléments de paysage, localisés au règlement graphique du PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (secteur UAa) :

Le caractère végétal et paysager dominant est à préserver.

Pour les haies, alignements et boisements repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

Le caractère végétal doit être maintenu ; en cas d'abattage ou de défrichage, les éléments repérés seront remplacés par des essences rustiques et indigènes, avec l'objectif de reconstituer un maillage arboré cohérent et préservant le caractère paysager initial.

Dans les secteurs de continuités écologiques locales repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

Le caractère paysager dominant et les milieux naturels de ces secteurs sont à préserver ; en cas de défrichage, l'objectif est de reconstituer un maillage arboré cohérent en vue de préserver la dynamique écologique.

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 l'aménagement des espaces libres et les plantations, pourront être exigées.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14

Sans objet.

SECTION 4

ARTICLE UA.15

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UA.16

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute opération de construction, installations nouvelles devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments ou installations en communications électroniques de très haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupation et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs de risques forts du PPRi et du PPRn, sauf prescriptions particulières prévues au règlement du PPRi et du PPRn (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-I :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles définies à l'article UB.2, en particulier les défrichements.

Sur l'ensemble de la zone UB, sont interdites les constructions destinées à :

- L'industrie.
- Le commerce ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- L'artisanat ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- La fonction d'entrepôt ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- L'exploitation agricole ou forestière ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.

Sur l'ensemble de la zone UB, sont interdits les travaux, installations et aménagements ci-après :

- Le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les garages collectifs de véhicules particuliers indépendants d'une opération d'habitation.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les exhaussements et les affouillements ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.

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

- L'ouverture et l'exploitation des carrières et des mines.
- Les caravanes isolées sauf hypothèse visée à l'article R.111-40-2°.
- Les terrains de camping, de caravanage et résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classé hébergement léger, les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur UBb sont interdits :

Les constructions destinées à :

- L'artisanat.
- La fonction d'entrepôt.
- L'exploitation agricole et forestière.

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en habitation ou garage dans le secteur commercial de la ZAC Belledonne.

Dans le secteur UBbe sont interdites les constructions destinées à :

- L'habitation ne répondant pas aux conditions fixées à l'article UB.2 ci-après.

- L'artisanat.
- La fonction d'entrepôt.
- L'exploitation agricole et forestière.

Dans le secteur UBp, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles répondant aux conditions fixées à l'article UB.2 ci-après.

ARTICLE UB.2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans les secteurs couverts par le PPRi et le PPRn**, toutes les constructions et utilisations du sol autorisées et admises sous conditions doivent respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRi et du PPRn. Sont concernées les constructions futures et existantes, pour tous travaux (déclaration préalable et permis de construire) (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).
- **Dans les zones de danger repérées sur le plan de zonage** et situées de part et d'autres de la canalisation de transport de gaz naturel, les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation sont les suivantes :
 - Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf. Colonne IRE des tableaux en annexe du présent règlement) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
 - Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (Cf. colonne PEL des tableaux en annexe du présent règlement) : proscrire, en outre, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.

- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (Cf. colonne ELS des tableaux en annexe du présent règlement) : proscrire, en outre, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- **Les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique ;

Les éléments du patrimoine bâti de la commune repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

- Tout projet de démolition est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.
- Ces éléments sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies aux articles UB.10 et UB.11.

Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

Les alignements, haies ou boisements identifiés sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UB.13. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. En cas de défrichement autorisé, les arbres seront remplacés pour reconstituer un maillage arboré cohérent avec les objectifs de préservation des caractères paysagers et de la dynamique écologique.

Les continuités écologiques locales repérées aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

Ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UB.13 et pour les clôtures à l'article UB.11.

Les secteurs de servitude de mixité sociale, définis aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-16 du code de l'urbanisme :

Dans ces secteurs, tout nouveau programme de logements doit comporter un minimum de 20% de logements sociaux, locatifs ou en accession, dans le respect des conditions suivantes :

- le pourcentage s'applique à chaque permis de construire isolé ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissements...); en cas d'opération mixte, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement ;
- cette obligation s'applique aux logements tels que définis par l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitat.

En zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions destinées à :

- Le commerce, sous réserve qu'il soit de nature de commerce du quotidien (alimentation, produits ménagers, tabac, presse...) et qu'il se situe dans le secteur commercial du quartier de la ZAC Belledonne.
- L'artisanat, sous réserve que cette fonction ne génère pas de nuisances incompatibles avec la fonction résidentielle.
- La fonction d'entrepôt, sous réserve qu'elle soit associée à une activité artisanale située dans la zone UB et d'une Surface de Plancher inférieure à 250 m².
- L'exploitation agricole et forestière est admise dans la mesure où le siège existe et sans aggravation des nuisances.
- Les annexes non accolées des habitations dans la limite de deux annexes maximum (existantes ou à créer) par construction principale.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré :

- Elle est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,

- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11.

Les travaux, installations et aménagements ci-après :

- L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.
- Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure :
 - où ils participent à la mise en œuvre du projet Isère Amont du SYMBHI ;
 - ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur UBbe, seule est admise l'extension des habitations existantes dans les conditions définies à l'article UB.14.

Dans le secteur UBp, seules sont admises, sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales édictées par l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 relatif à la protection du captage du Puits de la Gare, les nouvelles constructions à destination d'habitation et l'extension des habitations existantes dans les conditions définies à l'article UB.14.

Dans le secteur UBpe, les occupations et utilisation du sol autorisées devront se conformer aux prescriptions spéciales édictées par l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 relatif à la protection du captage du Puits de la Gare.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Toutes les occupations et utilisation du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées par le PPRn et le PPRi (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

Toute occupation et utilisation du sol admise doivent respecter les prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral n°99-1875 du 12 mars 1999 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

Au sein des entités archéologiques, concernant les secteurs du hameau des Chaberts et le domaine du Manoir de la Tour, toute découverte faite fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doit immédiatement être signalée aux autorités compétentes - le maire de la commune, la gendarmerie ou le service régional de l'archéologie (DRAC Rhône Alpes), en application de l'article L.544-3 du code du patrimoine.

Le cas échéant, toutes occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes de l'orientation d'aménagement N°2.

ARTICLE UB.3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...). Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre des sorties sans danger (plateforme de sécurité).

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 deux ou 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.

Voiries communes privées ou publiques :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte communes privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Elles doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation des automobiles, des cycles et des piétons dans une logique de maillage et de continuité avec les réseaux existants.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour les chemins et sentiers repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.I.5.6° du code de l'urbanisme :

ils devront rester ouverts au profit des piétons et des cycles.

ARTICLE UB.4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation et tout local ou annexe pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Les eaux de piscine seront gérées selon les dispositions du paragraphe « eaux pluviales » du présent règlement.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages et activités réalisés à des fins non-domestiques et entraînant des déversements, écoulements ou rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration conformément à la réglementation. Les eaux non-polluées (eaux de refroidissement de climatisation, de pompes à chaleur,...) seront gérées selon les dispositions du paragraphe « eaux pluviales » du présent règlement.

Eaux pluviales et souterraines

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction. Toute construction ou toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent favoriser l'infiltration des eaux dans les sols ou, en cas d'impossibilité technique, être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte et leur rétention. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Dans le secteur UBb : les eaux pluviales des bâtiments ainsi que celles des voiries devront être traitées soit par noues d'infiltration, soit par puits perdus, soit par tout autre dispositif technique s'inscrivant dans un processus de développement durable.

Dans le secteur UBp : l'infiltration des eaux de ruissellement issues d'aires imperméabilisées et celles des piscines est interdite.

Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés (électricité, téléphone, internet,...) doivent être enterrés.

Déchets ménagers

Toute opération d'aménagement ou tous permis concernant plusieurs logements destinés à l'habitat ou à l'hébergement touristique doit prévoir un local adapté pour recevoir les bacs nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers et en accès direct avec la voirie.

ARTICLE UB.5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures et les espaces publics tels que les places.

Règles générales :

Les règles générales s'appliquent aux constructions principales et à leurs annexes sauf celles mentionnées dans les dispositions particulières

Dans la zone UB, les façades et les pignons des constructions doivent respecter un recul minimum de :

- **20 mètres** par rapport à l'axe de la route départementale **RD 523 pour les constructions à usage d'habitation,**
- **10 mètres** par rapport à l'axe de la route départementale **RD 523 pour les constructions à usages autres que l'habitation,**
- **5 mètres** par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

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

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

Dispositions particulières :

Piscines

Les piscines devront être implantées à une distance de **3 mètres** minimum des voies et emprises publiques.

Annexes des habitations

Le long des voies et emprises publiques autres que la RD523, les annexes des habitations, qu'elles soient accolées ou non accolées, pourront être implantées à l'alignement dans la mesure où le linéaire de façade tout plan confondu ne dépasse pas 6 m. et sous réserve du respect des dispositions de l'article UB.10.

Dans ce cas, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

Constructions existantes

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être imposée en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul.

Dans le secteur UBB :

Le secteur ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble, les constructions seront implantées conformément aux indications mentionnées sur le plan de composition de la ZAC. Elles devront respecter les alignements dessinés.

Pour les constructions existantes et par rapport à l'alignement :

- L'aménagement ainsi que l'agrandissement à l'intérieur de cette marge de recul peuvent être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès,...)
- Accès automobile : pour les portails, portes de garage, etc... et pour des raisons de sécurité, il sera exigé un recul de 4m. par rapport à l'alignement sauf en cas d'impossibilités techniques majeures.
- Les locaux techniques, tels que transformateurs, locaux poubelles, etc... ainsi que les annexes sur la même parcelle que l'habitation pourront être implantées sur l'alignement.

ARTICLE UB.7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉS VOISINES****Règle générale :**

Les règles générales s'appliquent aux constructions principales et à leurs annexes sauf celles mentionnées dans les dispositions particulières.

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

Si les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles devront être implantées **au moins à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans 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 1m.de dépassement.

Cependant lorsque la construction s'implante en limite séparative tous les éléments de la construction sont pris en compte dans l'application de la règle.

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

Dispositions particulières :**Piscines**

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

Annexes des habitations

Les annexes non accolées devront être implantées sur au moins une des limites séparatives ; le linéaire de façade, tout plan confondu n'excède pas 10 m. et sous réserve des dispositions de l'article UB.10.

En cas de clôture végétale, une implantation avec un recul de 1m. est toléré.

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les constructions d'annexes s'intègrent à l'urbanisation existante

Constructions existantes

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur UBb :

Le secteur ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble, les constructions seront implantées conformément aux indications mentionnées sur le plan de composition de la ZAC. Elles devront respecter les alignements dessinés.

L'agrandissement ou la modification des constructions existantes sur les limites séparatives sont autorisés.

ARTICLE UB.8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

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

Dans le secteur UBb :

Le secteur ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble, les constructions seront implantées conformément aux indications mentionnées sur le plan de composition de la ZAC. Elles devront respecter les alignements dessinés.

ARTICLE UB.9**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors-œuvre des constructions principales et leurs annexes, y compris les terrasses, et celle des piscines. Sont exclus de la projection les débords de toit, les balcons ainsi que le sous-sol de la construction.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, les règles s'appliquent à chaque lot.

Règle générale :

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

Pour les équipements publics, les services et ouvrage d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Dans le secteur UBb :

Le secteur ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble, les emprises au sol devront respecter les indications mentionnées sur le plan de composition de la ZAC.

ARTICLE UB.10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment ; sont exclus les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

Règles générales :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser **12 m. au faitage.**

La hauteur maximale des annexes des habitations est limitée à **5 m. au point le plus haut, sauf celles mentionnées dans les dispositions particulières.**

Dispositions particulières :**Bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7°**

La hauteur initiale sera respectée.

Constructions publiques et d'intérêt collectif

Pour les équipements publics, les services et ouvrage d'intérêt collectif, la hauteur maximale n'est pas règlementée.

Annexes non accolées des habitations

En cas d'implantation en limite de propriété voisine, la hauteur maximale à l'aplomb de la limite est fixée à 2,3 m. à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 4 m. au point le plus haut.

Dans le secteur UBb :

Le secteur ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble, les constructions devront respecter l'épannelage conformément aux indications mentionnées sur le plan de composition de la ZAC.

Dans le sous secteur UBbe :

La « cité Belledonne », présentant une unité d'aspect, la hauteur maximale de la construction sera la hauteur maximale des constructions avoisinantes dans le secteur.

**ARTICLE UB.II
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 modifier ou à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

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

Implantation et terrassement :

- L'implantation du bâti sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.
- La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de minimiser les terrassements tant pour la construction que pour les accès.
- S'ils sont rendus nécessaires, la constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente et devront être végétalisés.
- S'ils sont rendus nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés.

- Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que leur impact paysager soit limité et que leurs contraintes (entretien, déneigement) soient minimisées.

Orientation :

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

Architecture et volume :

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

Façades et matériaux :

- Les façades latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la façade principale.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Dans le cas d'un revêtement extérieur en pierre, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits.
- Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera grattée, finement frottée, lissée ou traitée par badigeon de chaux.
- Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions, des matériaux d'aspects différents sont autorisés si l'ensemble architectural est harmonieux et cohérent.

Toiture :

- Dans le cas de toiture horizontale, cette dernière devra être considérée et conçue comme une cinquième façade. Elle nécessite à ce titre, une attention particulière quant à son traitement (toit végétalisé, terrasse...). Ainsi, il est interdit d'y apposer des installations techniques.

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la conception architecturale, afin de limiter leur impact visuel.

Détails et équipements techniques :

- Les antennes de télévision seront placées sous les combles ou sur une des façades la moins visible. En cas d'opérations groupées, les antennes devront être collectives.
- Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.
- D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une façade est interdit.
- Pour les constructions nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

Annexes :

- Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et en cohérence avec eux.

Dans le secteur UBb :

Le secteur ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble, les constructions devront respecter les prescriptions conformément aux indications mentionnées sur le plan de composition de la ZAC.

Pour les éléments du patrimoine bâti de la commune repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.I.5.7 du code de l'urbanisme :

Toute intervention doit s'inscrire dans une démarche qualitative et suivre les prescriptions suivantes :

- les volumes de toit existants seront respectés ;
- l'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils composent des façades équilibrées,

- en cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, leur modénature devra être respectée. En cas de réfection totale, soit elles reprendront la modénature des menuiseries traditionnelles, soit elles seront d'une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre, sans petit bois). Les menuiseries seront de teinte bois ;
- la nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine ;
- en cas de réfection, les bois, bardages et volets bois apparents garderont les teintes naturelles du bois et non brillantes ;
- en cas de pose d'enduit, Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse dans les tons d'origine de la construction ; la finition sera grattée, finement frottée, lissée ou traitée par badigeon de chaux ;
- dans le cas d'un revêtement extérieur en pierre, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits.

Clôtures et portails :

Il n'est pas obligatoire de clore, toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, ils devront considérer que leurs clôtures constituent une façade et pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin.

- En limite d'emprise publique et sur limites de propriétés privées voisines, la clôture devra être la plus discrète possible. La hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre.
- Sont autorisés :
 - les systèmes de clôture, occultant ou non, léger, non maçonné, à l'exception d'une murette dont la hauteur maximale est fixée à 0,60 mètre,
 - Les haies vives végétales, constituées d'essences locales et variées ; dans ce cas, la couleur du système de clôture se fondera celle du végétal.
- Le portail sera proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci ou intégré et en cohérence avec la construction.

Dans les secteurs de continuités écologiques locales repérées aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7° du code de l'urbanisme :

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

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

ARTICLE UB.12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, sont pris en compte les surfaces nouvellement créées ou celles créant de nouvelles unités de logements ou d'activités.

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

Stationnement des véhicules

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En termes de stationnement, il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par logement ayant une superficie maximale de 60 m² de Surface de Plancher
- 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement ayant une superficie supérieure à 60 m² de Surface de Plancher
- Cycles : 1 place de stationnement par logement pour toute opération comportant trois logements et plus
- **Commerces** : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente, les besoins pourront être pondérés en fonction des aires de stationnement publiques existantes situées à moins de 200m.

- **Bureaux** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de Plancher
- **Hébergement hôtelier et restaurant** : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant non couplée à une structure d'hébergement.
- **Maison de retraite** : 1 place pour 5 lits.
- **Salle de réunion ou spectacles** : 1 place pour 5 places assises
- **Pour les constructions et installations à usage artisanal :**
 - 1 place de stationnement de véhicule automobile de 0 à 150 m² de Surface de plancher
 - 1 place de stationnement de véhicule automobile supplémentaire par tranche indivisible de 100 m² de Surface de Plancher, au delà de 150 m².
- **Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil maximale de l'équipement et tiendront compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

Ces normes ne s'appliquent pas aux changements de destination qui n'ont pas pour effet la création de Surface de Plancher.

Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Dans l'hypothèse où les dispositions concernant les stationnements ne peuvent être respectées, conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, le constructeur peut :

- soit verser la participation financière correspondante au nombre de places de stationnement non réalisées,
- soit acquérir les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, sous réserve que ces places n'aient pas été prises en compte dans le cadre d'une autorisation délivrée antérieurement.

Dans le secteur UBb :

Dans le cas de réhabilitation de bâtiment existant, les possibilités actuelles devront être maintenues.

Il devra être aménagé 2 emplacements par logement dont un abrité, un emplacement pour 25m² de surface de vente, un emplacement pour 40 m² de bureaux. Pour les logements, un emplacement sera réalisé par la commune en bordure de voie.

ARTICLE UB.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'espace libre est compris comme l'espace sur lequel ne s'exerce pas l'emprise au sol de bâtiment telle que défini à l'article 9.

L'espace de pleine terre est un espace perméable qui permet l'écoulement des eaux vers la nappe phréatique, en sont exclus les constructions en sous-sol et tout aménagement imperméable.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, les règles s'appliquent à chaque lot.

Espaces libres :

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés. **En cas d'espace commun aménagé dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division, un traitement paysager qualitatif doit être recherché.**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et éviter la saturation du réseau d'assainissement, il est exigé que **40% de l'espace libre soit un espace de pleine terre.**

Dans le secteur UBp :

Il est exigé que **70% de l'espace libre soit un espace de pleine terre.**

Plantations :

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisée.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées. (CF. plaquette du Conseil général de l'Isère : « Planter des haies champêtres ».)

Le long des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative, elles pourront mêler des essences persistantes et caduques, avec un maximum de 1/2 de persistants. Au contact des espaces naturels, elles seront composées d'essences caduques.

Dans les secteurs de continuités écologiques locales repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.I.5.7 du code de l'urbanisme :

Le caractère paysager dominant et les milieux naturels de ces secteurs sont à préserver ; en cas de défrichement, l'objectif est de reconstituer un maillage arboré cohérent en vue de préserver la dynamique écologique.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

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 l'aménagement des espaces libres et les plantations, pourront être exigées.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Dans le secteur UBbe :

Une extension forfaitaire de 10 m² de surface de plancher est autorisée par habitation existante de la « Cité Belledonne ».

Dans le secteur UBp :

La surface de plancher maximale est limitée à 180 m2.

SECTION 4

ARTICLE UB.15

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UB.16

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE
RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute opération de construction, installations nouvelles devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments ou installations en communications électroniques de très haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE.1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone UE, sont interdites les constructions destinées à la fonction :

- D'habitation à l'exception de celles admises à l'article UE2.
- De commerce.
- De bureau.
- D'hébergement hôtelier.
- D'artisanat.
- D'industrie.
- D'entrepôt.
- D'exploitation agricole ou forestière.

Sur l'ensemble de la zone UE, sont interdits les travaux installations et aménagements ci-contre :

- Le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les exhaussements et les affouillements ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.

Sur l'ensemble de la zone UE, sont également interdits :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières et des mines.
- Les caravanes isolées sauf hypothèse visée à l'article R.111-40-2°.

- Les terrains de camping, de caravanage et résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classé hébergement léger, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UE.2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans les secteurs couverts par le PPRi et le PPRn**, toutes les constructions et utilisations du sol autorisées et admises sous conditions doivent respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRi et du PPRn. Sont concernées les constructions futures et existantes, pour tous travaux (déclaration préalable et permis de construire) (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).
- **Les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions destinées à la fonction :

- D'habitation : seul est autorisé le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des équipements implantées dans la zone, à condition qu'elles soient incorporées aux bâtiments et dans la limite de 100m² de Surface de Plancher.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré :

- Elle est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
 - sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,

- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11.

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.
- Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure :
 - où ils participent à la mise en œuvre du projet Isère Amont du SYMBHI ;
 - ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone..

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Toutes les occupations et utilisation du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées par le PPRn et le PPRi (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

Toute occupation et utilisation du sol admise doivent respecter les prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral n°99-1875 du 12 mars 1999 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

Au sein des entités archéologiques, concernant les secteurs du hameau des Chaberts et le domaine du Manoir de la Tour, toute découverte faite fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doit immédiatement être signalée aux autorités compétentes - le maire de la commune, la gendarmerie ou le service régional de l'archéologie (DRAC Rhône Alpes), en application de l'article L.544-3 du code du patrimoine.

ARTICLE UE. 3

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...). Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre des sorties sans danger (plateforme de sécurité).

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 bâtiments peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Voies :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte communes privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Elles doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation des automobiles, des cycles et des piétons dans une logique de maillage et de continuité avec les réseaux existants.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour les chemins et sentiers repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.6 du code de l'urbanisme :

ils devront rester ouverts au profit des piétons et des cycles.

ARTICLE UE.4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX****Eau Potable :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :**Eaux usées domestiques**

Toute construction à usage d'habitation et tout local ou annexe pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages et activités réalisés à des fins non-domestiques et entraînant des déversements, écoulements ou rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration conformément à la réglementation. Les eaux non-polluées (eaux de refroidissement de climatisation, de pompes à chaleur,...) seront gérées selon les dispositions du paragraphe « eaux pluviales » du présent règlement.

Eaux pluviales et souterraines

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction. Toute construction ou toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent favoriser l'infiltration des eaux dans les sols ou, en cas d'impossibilité technique, être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte et leur rétention. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Réseaux câblés :

Les raccordements aux réseaux câblés (électricité, téléphone, internet,...) doivent être enterrés.

Déchets ménagers :

Toute opération d'aménagement ou tous permis concernant plusieurs logements destinés à l'habitat ou à l'hébergement touristique doit prévoir un local adapté pour recevoir les bacs nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers et en accès direct avec la voirie.

ARTICLE UE.5**CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

ARTICLE UE.6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures et les espaces publics tels que les places.

Règles générales :

Dans la zone UE, les façades et les pignons des constructions principales **doivent respecter un recul minimum de :**

- **20 mètres** par rapport à l'axe de la RD 523 pour les constructions à vocation **d'habitation**,
- **10 mètres** par rapport à l'axe de la RD 523 pour les **autres constructions**,
- **5 mètres** par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

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.

ARTICLE UE.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉS VOISINES

Règle générale

Par rapport aux limites de propriétés voisines, la construction devra être implantée **au moins à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 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 1m. de dépassement.

ARTICLE UE.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Une distance de 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

ARTICLE UE.9 EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE UE.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 ; sont exclus les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

Règle générale

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser **15 m. au faitage.**

ARTICLE UE.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 modifier ou à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

Implantation et terrassement :

- 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 minimiser les terrassements tant pour la construction que pour les accès.
- S'ils sont rendus nécessaires, la constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente et devront être végétalisés.
- S'ils sont rendus nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés.
- Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que leur impact paysager soit limité et que leurs contraintes (entretien, déneigement) soient minimisées.

Orientation :

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

Façades et matériaux :

- Les façades latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la façade principale.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Dans le cas d'un revêtement extérieur en pierre, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits.
- Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera grattée, finement frottée, lissée ou traitée par badigeon de chaux.
- Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions, des matériaux d'aspects différents sont autorisés si l'ensemble architectural est harmonieux et cohérent.

Toiture :

- Dans le cas de toiture horizontale, cette dernière devra être considérée et conçue comme une cinquième façade. Elle nécessite à ce titre, une attention particulière quant à son traitement (toit végétalisé, terrasse...). Ainsi, il est interdit d'y apposer des installations techniques.

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la conception architecturale, afin de limiter leur impact visuel.

Détails et équipements techniques :

- Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.
- D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une façade est interdit.

Annexes :

- Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et en cohérence avec eux.

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

ARTICLE UE.12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

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

Stationnement des véhicules :

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

- Salle de réunion ou spectacles : 1 place pour 5 places assises
- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil maximale de l'équipement et tiendront compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

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 des places pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs.

Stationnement pour deux roues :

Pour toutes constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif neufs, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les cycles : 1 place pour 30 personnes accueillies.

ARTICLE UE.13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'espace libre est compris comme l'espace sur lequel ne s'exerce pas l'emprise au sol de bâtiment telle que défini à l'article 9.

Plan local d'urbanisme de LE CHEYLAS

L'espace de pleine terre est un espace perméable qui permet l'écoulement des eaux vers la nappe phréatique, en sont exclus les constructions en sous-sol et tout aménagement imperméable.

Espaces libres en pleine terre :

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et éviter la saturation du réseau d'assainissement, il est exigé que 20% de l'espace libre soit un espace de pleine terre.

Plantations :

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés.

Les plantations d'arbres et de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées. (CF. plaquette du Conseil général de l'Isère : « Planter des haies champêtres »).

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisée.

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.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 4

ARTICLE UE.15

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UE.16

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute opération de construction, installations nouvelles devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments ou installations en communications électroniques de très haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UI

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI.1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupation et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs de risques forts du PPRi et du PPRn, sauf prescriptions particulières prévues au règlement du PPRi et du PPRn (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

Sont interdites les constructions destinées à la fonction :

- D'habitation ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- De commerce.
- De bureaux ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- D'hébergement hôtelier.
- D'entrepôt ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- D'exploitation agricole ou forestière

Sont interdits les travaux installations et aménagements ci-après :

- Le dépôt de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux et de déchets **ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.**
- Les exhaussements et les affouillements ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.

Sont également interdits :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières et des mines.
- Les caravanes isolées sauf hypothèse visée à l'article R.111-40-2°.
- Les terrains de camping, de caravanage et résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classé hébergement léger, les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur UIb, toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites exceptés celles destinées aux services publics et d'intérêt collectif aux conditions fixées à l'article UI.2 ci-après.

ARTICLE UI.2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans les secteurs couverts par le PPRi et le PPRn**, toutes les constructions et utilisations du sol autorisées et admises sous conditions doivent respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRi et du PPRn. Sont concernées les constructions futures et existantes, pour tous travaux (déclaration préalable et permis de construire) (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).
- **Dans les zones de danger repérées sur le plan de zonage** et situées de part et d'autres de la canalisation de transport de gaz naturel, les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation sont les suivantes :
 - Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf. Colonne IRE des tableaux en annexe du présent règlement) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (Cf. colonne PEL des tableaux en annexe du présent règlement) : proscrire, en outre, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (Cf. colonne ELS des tableaux en annexe du présent règlement) : proscrire, en outre, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- **Les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.I.5.7 du code de l'urbanisme :

Les alignements, haies ou boisements identifiés sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UB.13. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. En cas de défrichement autorisé, les arbres seront remplacés pour reconstituer un maillage arboré cohérent avec les objectifs de préservation des caractères paysagers et de la dynamique écologique.

En zone UI, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions destinées à la fonction :

- D'habitation : seul est autorisé le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des équipements implantées dans la zone, à condition qu'elles soient incorporées aux bâtiments et n'excède pas 40% de la Surface de Plancher totale dans la limite de 80 m² de Surface de Plancher
- De bureaux : seuls sont autorisés les constructions directement liées à l'activité artisanale ou industrielle autorisée ;

- D'entrepôt : seuls sont autorisés les constructions directement liées à l'activité artisanale ou industrielle autorisée ;

La reconstruction d'un bâtiment sinistré :

- elle est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
 - sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - la reconstruction respecte les dispositions de l'article I I.

Les travaux, installations et aménagements ci-après :

- L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.
- Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure :
 - où ils participent à la mise en œuvre du projet Isère Amont du SYMBHI ;
 - ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

- Les dépôts de matériaux et de déchets sont admis dans la mesure où ils sont liés à une activité existante et autorisée sur la parcelle.

Dans le secteur UIb, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et utilisations exclusivement dédiées à la production d'électricité (EDF).
- L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.
- Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur Uico, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec la qualité des corridors concernés.

Les clôtures aux conditions définies à l'article UI.11.

Dans les secteurs indicés « pe », les occupations et utilisation du sol autorisées devront se conformer aux prescriptions spéciales édictées par l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 relatif à la protection du captage du Puits de la Gare.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Toutes les occupations et utilisation du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées par le PPRn et le PPRi (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

Toute occupation et utilisation du sol admise doivent respecter les prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral n°99-1875 du 12 mars 1999 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

ARTICLE UI.3

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...). Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il sera imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 4 mètres.

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 bâtiments peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte communes privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Elles doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation des automobiles, des cycles et des piétons dans une logique de maillage et de continuité avec les réseaux existants.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Pour les chemins et sentiers repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.6 du code de l'urbanisme :

ils devront rester ouverts au profit des piétons et des cycles.

ARTICLE UI.4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau Potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs indicés « s » : l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU. Les autorisations de travaux et de construire peuvent être refusées sur les tènements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages et activités réalisés à des fins non-domestiques et entraînant des déversements, écoulements ou rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration conformément à la réglementation. Les eaux non-polluées (eaux de refroidissement de climatisation, de pompes à chaleur,...) seront gérées selon les dispositions du paragraphe « eaux pluviales » du présent règlement.

Eaux pluviales et souterraines

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction. Toute construction ou toute surface imperméable nouvellement créée doivent favoriser l'infiltration des eaux dans les sols ou, en cas d'impossibilité technique, être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte et leur rétention vers le réseau collecteur. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux résiduaires industrielles

Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Réseaux câblés :

Les raccordements aux réseaux câblés (électricité, téléphone, internet,...) doivent être enterrés.

Déchets ménagers :

Toute opération d'aménagement doit prévoir un local adapté pour recevoir les bacs nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets ménagers et en accès direct avec la voirie.

ARTICLE UI.5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UI.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures et les espaces publics tels que les places.

Règles générales :

Dans la zone UI, les constructions devront **respecter un recul minimum de :**

- **20 mètres** par rapport à l'axe de la RD 523 et de la RD 166 ;
- **5 mètres** par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

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

Les locaux techniques tels que les transformateurs, locaux poubelles, pourront être implantés sur l'alignement.

ARTICLE UI.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉS VOISINES

Règle générale :

Par rapport aux limites de propriétés voisines, la construction devra être implantée à une distance de **5 mètres minimum**.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

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 1m. de dépassement.

ARTICLE UI.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Une distance de 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement et pour le passage de matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UI.9 EMPRISE AU SOL

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

Règles générales :

L'emprise au sol maximum est fixée à **50% de la surface totale** du tènement foncier concerné **pour les lots jusqu'à 10 000m²**.

L'emprise au sol maximum est fixée à **60% de la surface totale** du tènement foncier concerné **pour les lots supérieurs 10 000m²**.

ARTICLE UI.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment ; sont exclus les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser **20 mètres au faitage**.

Seules les installations techniques peuvent dépasser cette cote.

ARTICLE UI.11 **ASPECT EXTÉRIEUR**

Rappel

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme demeure applicable.

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

Implantation, volumétrie, architecture :

- Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation, etc...) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.

Toiture :

- Dans le cas de toiture horizontale, les ouvrages techniques devront être traités de manière à être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble.
- Les dispositifs de panneaux solaires devront être obligatoirement intégrés dans l'épaisseur de la toiture.
- Les acrotères masquant les toitures sont obligatoires.

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la conception architecturale, afin de limiter leur impact visuel.

Détails architecturaux :

- D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

- Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Clôtures et portails :

Il n'est pas obligatoire de clore, toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, ils devront considérer que leurs clôtures constituent une façade et pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin.

- En dehors, des espaces construits en continu ou sur limites de propriétés privées voisines, la clôture devra être la plus discrète possible. Il sera privilégié la haie végétale constituée par des essences locales variées (CF. plaquette du Conseil général de l'Isère : « Planter des haies champêtres »).
- La pose d'un grillage est autorisée.

Dans les secteurs UIco :

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

ARTICLE UI.12 **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement devront être de taille suffisante pour accueillir les stationnement des véhicules de livraison, de service, des visiteurs et du personnel. Ces aires sont à dissocier de celles réservées aux manœuvres des véhicules

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

Stationnement des véhicules :

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

- Logements de fonction : 1 emplacement par logement de fonction.
- Activités artisanales :

1 place de stationnement de véhicule automobile de 0 à 150 m² de Surface de plancher.

1 place de stationnement de véhicule automobile supplémentaire par tranche indivisible de 100 m² de Surface de Plancher, au-delà de 150 m².

- Bureaux et services : 1 place par tranche de 30 m² de Surface de Plancher.
- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil maximale de l'équipement et tiendront compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

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 des places.

Stationnement pour deux roues :

Il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les cycles : 1 place pour 5 places de voitures créées.

ARTICLE UI.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'espace libre est compris comme l'espace sur lequel ne s'exerce pas l'emprise au sol de bâtiment telle que défini à l'article 9.

L'espace de pleine terre est un espace perméable qui permet l'écoulement des eaux vers la nappe phréatique, en sont exclus les constructions en sous-sol et tout aménagement imperméable.

Espaces libres :

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés.

Plantations :

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.

Les plantations d'arbres et de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées. (CF. plaquette du Conseil général de l'Isère : « Planter des haies champêtres »).

Pour les haies, alignements et boisements repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.I.5.7 du code de l'urbanisme :

Le caractère végétal doit être maintenu ; en cas d'abattage ou de défrichage, les éléments repérés seront remplacés par des essences rustiques et indigènes, avec l'objectif de reconstituer un maillage arboré cohérent et de renforcer le caractère paysager initial.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 4

ARTICLE UI.15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UI.16

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE
RESEAUX DE COMMUNICATION**

Toute opération de construction, installations nouvelles devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments ou installations en communications électroniques de très haut débit.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU (stricte) – ZONES A URBANISER concernant des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, pour le motif suivant : insuffisance de la capacité des voies publiques et des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement à la périphérie immédiate des secteurs concernés, pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

AUa / AUe (avec indices) – ZONES A URBANISER concernant les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales d'équipements ou particulières d'aménagement et/ou d'équipements. Ces zones bénéficient à leur périphérie immédiate de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU.1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme qui ne figurent pas à l'article AU.2 sont interdites.

ARTICLE AU.2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans les secteurs couverts par le PPRi et le PPRn**, toutes les constructions et utilisations du sol autorisées et admises sous conditions doivent respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRi et du PPRn. Sont concernées les constructions futures et existantes, pour tous travaux (déclaration préalable et permis de construire) (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

Sont soumises à des conditions particulières :

- **Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public**, dans la mesure où leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- **Les exhaussements et affouillements des sols**, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure :
 - où ils participent à la mise en œuvre du projet Isère Amont du SYMBHI ;

- où ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisme sera réalisée par une procédure adéquate d'évolution du document d'urbanisme.

- **Zone AU « Route des Chaberts » : à vocation principale d'habitat.**

Les secteurs de servitude de mixité sociale, définis aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-16 du code de l'urbanisme :

Dans ces secteurs, tout nouveau programme de logements doit comporter un minimum de 20% de logements sociaux, locatifs ou en accession, dans le respect des conditions suivantes :

- le pourcentage s'applique à chaque permis de construire isolé ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissements...); en cas d'opération mixte, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement ;
- cette obligation s'applique aux logements tels que définis par l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitat.

Travaux sur le bâti existant :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12 n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

Les alignements, haies ou boisements identifiés sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UB.13. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. En cas de défrichement autorisé, les arbres seront remplacés pour reconstituer un maillage arboré cohérent avec les objectifs de préservation des caractères paysagers et de la dynamique écologique

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Toutes les occupations et utilisation du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées par le PPRn et le PPRi(se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

Toute occupation et utilisation du sol admise doivent respecter les prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral n°99-1875 du 12 mars 1999 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

Au sein des entités archéologiques, concernant le secteur du hameau des Chaberts, toute découverte faite fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doit immédiatement être signalée aux autorités compétentes - le maire de la commune, la gendarmerie ou le service régional de l'archéologie (DRAC Rhône Alpes), en application de l'article L.544-3 du code du patrimoine.

Le cas échéant, toutes occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes de l'orientation d'aménagement N°1.

ARTICLE AU.3 ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU.4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU.5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Règle générale :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE AU.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉS VOISINES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Règle générale :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m. par rapport aux limites de propriétés voisines.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété voisine des annexes non accolées à une construction.

ARTICLE AU.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

ARTICLE AU.9

EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AU.10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AU.11

ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU.12

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

ARTICLE AU.13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les haies, alignements et boisements repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

Le caractère végétal doit être maintenu ; en cas d'abattage ou de défrichage, les éléments repérés seront remplacés par des essences rustiques et indigènes, avec l'objectif de reconstituer un maillage arboré cohérent et de renforcer le caractère paysager initial.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE AU.14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 4

ARTICLE AU.15

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE AU.16

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE
RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute opération de construction, installations nouvelles devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments ou installations en communications électroniques de très haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AU avec indice

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU avec indice.1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupation et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs de risques forts du PPRi et du PPRn, sauf prescriptions particulières prévues au règlement du PPRi et du PPRn.

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- Pour le secteur AUaa : règles de la zone UA, le cas échéant celles applicables au secteur UAa.
- Pour le secteur AUe : règles de la zone UE.

ARTICLE AU avec indice.2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans les secteurs couverts par le PPRi et le PPRn**, toutes les constructions et utilisations du sol autorisées et admises sous conditions doivent respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRi et du PPRn. Sont concernées les constructions futures et existantes, pour tous travaux (déclaration préalable et permis de construire) (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Chaque secteur AU indiqué peut être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.
- Dans tous les cas, le projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone et présentant les caractères suivants :
 - Garantir que les équipements publics seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
 - Ne pas créer d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à la réalisation des ouvrages d'intérêt général.

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- Pour le secteur AUaa : règles de la zone UA, le cas échéant celles du secteur UAa.
- Pour le secteur AUe : règles de la zone UE.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Toutes les occupations et utilisation du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées par le PPRn et le PPRi (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

Au sein des entités archéologiques, concernant le secteur du domaine du Manoir de la Tour, toute découverte faite fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doit immédiatement être signalée aux autorités compétentes - le maire de la commune, la gendarmerie ou le service régional de l'archéologie (DRAC Rhône Alpes), en application de l'article L.544-3 du code du patrimoine.

Le cas échéant, toutes occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation N°1 et ceux de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3.

ARTICLE AU avec indice.3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour chaque secteur, les règles sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa :

Les règles de la zone AU sont applicables et précisées de la façon suivante pour l'accès :

Un seul accès sera autorisé pour l'ensemble de la zone AUa ; sa localisation devra satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre des sorties sans danger (plateforme de sécurité). il devra être aménagé de façon à ne pas enclaver de terrains limitrophes.

Tout accès sur les voies publiques qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

- **Pour le secteur AUaa : règles de la zone UA, le cas échéant celles du secteur UAa.**
- Pour le secteur AUe : règles de la zone UE.

ARTICLE AU avec indice.4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pour chaque secteur, les règles sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- **Pour le secteur AUaa : règles de la zone UA, le cas échéant celles du secteur UAa.**

- Pour le secteur AUe : règles de la zone UE.

ARTICLE AU avec indice.5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour chaque secteur, les règles sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- **Pour le secteur AUaa : règles de la zone UA, le cas échéant celles du secteur UAa.**
- Pour le secteur AUe : règles de la zone UE.

ARTICLE AU avec indice.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour chaque secteur, les règles sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- **Pour le secteur AUaa : règles de la zone UA, le cas échéant celles du secteur UAa.**
- Pour le secteur AUe : règles de la zone UE.

ARTICLE AU avec indice.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉS VOISINES

Pour chaque secteur, les règles sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- **Pour le secteur AUaa : règles de la zone UA, le cas échéant celles du secteur UAa.**
- Pour le secteur AUe : règles de la zone UE.

ARTICLE AU avec indice.8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Pour chaque secteur, les règles sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- Pour le secteur AUaa : règles de la zone UA, le cas échéant celles du secteur UAa.
- Pour le secteur AUe : règles de la zone UE.

ARTICLE AU avec indice.9

EMPRISE AU SOL

Pour chaque secteur, les règles sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- Pour le secteur AUaa : règles de la zone UA, le cas échéant celles du secteur UAa.
- Pour le secteur AUe : règles de la zone UE.

ARTICLE AU avec indice.10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour chaque secteur, les règles sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- Pour le secteur AUaa : règles de la zone UA, le cas échéant celles du secteur UAa.
- Pour le secteur AUe : règles de la zone UE.

ARTICLE AU avec indice.11

ASPECT EXTÉRIEUR

Pour chaque secteur, les règles sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- Pour le secteur AUaa : règles de la zone UA, le cas échéant celles du secteur UAa.
- Pour le secteur AUe : règles de la zone UE.

ARTICLE AU avec indice.12

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Pour chaque secteur, les règles sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- Pour le secteur AUaa : règles de la zone UA, le cas échéant celles du secteur UAa.
- Pour le secteur AUe : règles de la zone UE.

ARTICLE AU avec indice.13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour chaque secteur, les règles sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- Pour le secteur AUaa : règles de la zone UA, le cas échéant celles du secteur UAa.
- Pour le secteur AUe : règles de la zone UE.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE AU avec indice.14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour chaque secteur, les règles sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- Pour le secteur AUaa : règles de la zone UA, le cas échéant celles du secteur UAa.
- Pour le secteur AUe : règles de la zone UE.

- Pour le secteur AUe : règles de la zone UE.

SECTION 4

ARTICLE AU avec indice.15

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour chaque secteur, les règles sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- Pour le secteur AUaa : règles de la zone UA, le cas échéant celles du secteur UAa.
- Pour le secteur AUe : règles de la zone UE.

ARTICLE AU avec indice.16

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE
RESEAUX DE COMMUNICATION

Pour chaque secteur, les règles sont celles de la zone urbaine correspondante :

- Pour le secteur AUa : règles de la zone UA.
- Pour le secteur AUaa : règles de la zone UA, le cas échéant celles du secteur UAa.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A - ZONE AGRICOLE

Aco - Secteurs agricoles de corridor écologique du Grésivaudan

Ap / Ape - Secteur agricole lié aux périmètres de protection captage
Puits de la Gare

Ad – SECTEURS AGRICOLES DEDIES A LA GESTION DE
L'HABITAT DIFFUS OU ISOLE EXISTANT EN ZONE AGRICOLE (cf.
article L.123-1-5-14° du code de l'urbanisme)

Adpe - Secteur agricole lié aux périmètres de protection captage Puits
de la Gare

« s » - Secteur en assainissement non collectif

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupation et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs de risques forts du PPRi et du PPRn, sauf prescriptions particulières prévues au règlement du PPRi et du PPRn (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

En zone A, conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, sont interdites les constructions et installations de toute nature qui ne sont pas liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole professionnelle, aux équipements collectifs ou de services publics à condition toutefois de ne pas porter atteinte au caractère de la zone agricole.

Dans les secteurs Aco, toutes occupation et utilisations du sol sont interdites sauf celles répondant aux conditions fixées à l'article A.2.

Dans le secteur Ap, toutes occupation et utilisations du sol sont interdites sauf celles répondant aux conditions fixées à l'article A.2.

Les éléments du patrimoine bâti de la commune repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7° du code de l'urbanisme :

Le changement de destination est interdit.

ARTICLE A.2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- **Dans les secteurs couverts par le PPRi et le PPRn**, toutes les constructions et utilisations du sol autorisées et admises sous conditions doivent respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRi et du PPRn. Sont concernées les constructions futures et existantes, pour tous travaux (déclaration préalable et permis de construire) (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).
- **Dans les zones de danger repérées sur le plan de zonage** et situées de part et d'autres de la canalisation de transport de gaz naturel, les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation sont les suivantes :
 - Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf. Colonne IRE des tableaux en annexe du présent règlement) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
 - Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (Cf. colonne PEL des tableaux en annexe du présent règlement) : proscrire, en outre, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
 - Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (Cf. colonne ELS des tableaux en annexe du présent règlement) : proscrire, en outre, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

Les alignements, haies ou boisements identifiés sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UB.13. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. En cas de défrichement autorisé, les arbres seront remplacés pour reconstituer un maillage arboré cohérent avec les objectifs de préservation des caractères paysagers et de la dynamique écologique

Les secteurs de continuités écologiques locales repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

Ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article A.13 et pour les clôtures à l'article A.11.

Les secteurs de pelouses sèches repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

Ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article A.13.

Les éléments du patrimoine bâti de la commune repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

- Tout projet de démolition est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.
- Ces éléments sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies aux articles UB.10 et UB.11 ; seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

Dans les secteurs Aco, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations agricoles et la qualité des corridors concernés.

- Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure où ils participent à la mise en œuvre du projet Isère Amont du SYMBHI.
- Les clôtures aux conditions définies à l'article A.11.

Dans le secteur Ap, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans le périmètre de protection immédiat de captage, seules sont autorisées les occupations et utilisation du sol nécessaires aux activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau.
- Dans le périmètre de protection rapproché de captage, peuvent être autorisés sous réserve que des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux : les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau, les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications.

Dans les secteurs indicés « pe », les occupations et utilisation du sol autorisées devront se conformer aux prescriptions spéciales édictées par l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 relatif à la protection du captage du Puits de la Gare.**En zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :****Les constructions et installations :**

- **directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles** ; l'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement des exploitations.
- **à usage d'habitation** (logement de fonction de l'exploitant) sont admises dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont remplies :
 - que l'habitation soit accolée ou à proximité immédiate ;
 - qu'elle forme un ensemble cohérent avec les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
 - que si les autres bâtiments nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants.

- **nécessaires au fonctionnement des services publics ou assurant une mission de service public**, dont l'implantation est impérative pour des raisons techniques.

Travaux sur le bâti existant :

Hormis pour les constructions et installations définies ci-dessus, la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

- Seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré :

- Elle est autorisée conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
 - sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11.

Les travaux, installations et aménagements ci-après :

- **Les exhaussements et affouillements des sols**, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure :
 - où ils participent à la mise en œuvre du projet Isère Amont du SYMBHI,
 - ou qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation naturelle de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- **Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention des risques naturels.**
- **Les clôtures**, dans les conditions définies à l'article A.11.

- **Les aménagements légers** et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Toutes les occupations et utilisation du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées par le PPRn et le PPRi (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

Toute occupation et utilisation du sol admise doivent respecter les prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral n°99-1875 du 12 mars 1999 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

Au sein des entités archéologiques, concernant les secteurs du hameau des Chaberts et le domaine du Manoir de la Tour, toute découverte faite fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doit immédiatement être signalée aux autorités compétentes - le maire de la commune, la gendarmerie ou le service régional de l'archéologie (DRAC Rhône Alpes), en application de l'article L.544-3 du code du patrimoine.

ARTICLE A.3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUIVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...). Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre des sorties sans danger (plateforme de sécurité).

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

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

Voiries communes privées ou publiques :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte communes privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Sauf impossibilité technique avérée, la voie d'accès à une construction à usage d'habitation admise dans la zone sera commune avec celle des bâtiments d'exploitation.

Pour les chemins et sentiers repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.6 du code de l'urbanisme :

ils devront rester ouverts au profit des piétons et des cycles.

ARTICLE A.4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau Potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées domestiques

L'assainissement de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU. **Les autorisations de travaux et de construire peuvent être refusées sur les tenements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur.**

Dans le secteur Ap : les rejets d'eaux usées et la pose de canalisation de transport d'eaux ou tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux sont interdits.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages et activités réalisés à des fins non-domestiques et entraînant des déversements, écoulements ou rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration conformément à la réglementation. Les eaux non-polluées (eaux de refroidissement de climatisation, de pompes à chaleur,...) seront gérées selon les dispositions du paragraphe « eaux pluviales » du présent règlement.

Dans le secteur Ap : les rejets d'eaux usées et la pose de canalisation de transport d'eaux ou tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux sont interdits.

Eaux pluviales et souterraines

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction. Toute construction ou toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent favoriser l'infiltration des eaux dans les sols ou, en cas d'impossibilité technique, être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte et leur rétention. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Dans le secteur Ap : l'infiltration des eaux de ruissellements issues d'aires imperméabilisées est interdite.

Réseaux câblés :

Toute construction ou implantation nouvelle devra être raccordée au réseau général d'électricité, sauf impossibilité technique. Les réseaux seront d'une technique adaptée au site, conformément aux textes en vigueur en matière de protection des sites et paysages.

Si les postes de transformation ne sont pas intégrés à un bâtiment ou enterrés sur trois faces au moins, leurs caractéristiques devront suivre le règlement général de la zone.

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE A.5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A.6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures et les espaces publics tels que les places.

Règles générales :

Les façades et les pignons des constructions doivent respecter un recul minimum de :

- **20 mètres** par rapport à l'axe de la route départementale **RD 523 pour les constructions à usage d'habitation**
- **10 mètres** par rapport à l'axe de la route départementale **RD 523 pour les constructions à usages autres que l'habitation**
- **5 mètres** par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

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

Dispositions particulières :

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être imposée en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 5 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, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Dispositions particulières :

L'implantation est libre pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A.8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre, sauf pour les annexes non accolées ; ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 20 mètres de la construction principale, à l'exception des dépendances techniques nécessaires aux exploitations agricoles.

ARTICLE A.9

EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

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 sauf mention particulière ci-dessous ; sont exclus les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

Règles générales :

- **Pour les constructions à usage agricole**, la hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres mesurés à l'égout** ; toutefois, des adaptations seront possibles en cas d'impératifs techniques spécifiques au programme de la construction.
- **Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation**, la hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres**.

- **Pour les annexes non accolées**, la hauteur maximale est fixée à **4,5 mètres**.

Dispositions particulières :

Pour les bâtiments protégés, repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7°, la hauteur initiale sera respectée.

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 modifier ou à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

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

Implantation et terrassement :

- L'implantation des différents bâtiments sur la parcelle doit être prévue de façon à limiter leurs impacts et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.
- Les constructions s'adapteront au terrain et non l'inverse. Les implantations tiendront compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de minimiser les terrassements tant pour la construction que pour les accès.
- S'ils sont rendus nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel : ils devront être paysagés.
- Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que leur impact paysager soit limité et que leurs contraintes (entretien, déneigement) soient minimisées.
- Les aires de stockage sont admises dans la mesure où elles sont dissimulées aux vues des tiers.

Orientation :

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

Architecture et volume :

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

Façades et matériaux :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Dans le cas d'un revêtement extérieur en pierre, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits.
- Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera grattée, finement frottée, lissée ou traitée par badigeon de chaux.
- Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions, des matériaux d'aspects différents sont autorisés si l'ensemble architectural est harmonieux et cohérent.

Toitures des bâtiments d'exploitation :

- Les toitures seront soit à deux pans, soit à un seul pan, sauf en cas d'annexes accolées et de structures démontables (serres). Les pentes devront être de 25% minimum.
- Les couvertures en fibrociment et les couvertures métalliques (tôles pré-laquées) sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement de coloration en accord avec les toitures environnantes.

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la conception architecturale, afin de limiter leur impact visuel.

Détails et équipements techniques :

- D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une façade est interdit.

Annexes :

- Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et en cohérence avec eux.

Clôtures et portails :

- Pour les clôtures autour des constructions à usage d'habitation, elles doivent être d'aspect sobre et par leur dimension et leur traitement être en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Il sera privilégié la haie végétale constituée par des essences locales variées (CF. plaquette du Conseil général de l'Isère : « Planter des haies champêtres »).
- La haie végétale peut être doublée d'une clôture discrète et maillée (bonne transparence et couleur se fondant avec le végétal) dans la limite d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Dans les secteurs de continuités écologiques locales repérées aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.I.5.7° du code de l'urbanisme :

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Pour les éléments du patrimoine bâti de la commune repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.I.5.7° du code de l'urbanisme :

Toute intervention doit s'inscrire dans une démarche qualitative et suivre les prescriptions suivantes :

- les volumes de toit existants seront respectés ;
- l'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils composent des façades équilibrées,

- en cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, leur modénature devra être respectée. En cas de réfection totale, soit elles reprendront la modénature des menuiseries traditionnelles, soit elles seront d'une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre, sans petit bois). Les menuiseries seront de teinte bois ;
- la nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine ;
- en cas de réfection, les bois, bardages et volets bois apparents garderont les teintes naturelles du bois et non brillantes ;
- en cas de pose d'enduit, Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse dans les tons d'origine de la construction ; la finition sera grattée, finement frottée, lissée ou traitée par badigeon de chaux ;
- dans le cas d'un revêtement extérieur en pierre, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits.

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

ARTICLE A.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que des chemins d'accès.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées et intégrées dans l'aménagement des abords de l'opération.

ARTICLE A.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres :

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Plantations :

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser l'intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille prendront en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, haies bocagères, bosquets, vergers...).

Pour les haies, alignements et boisements repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.I.5.7 du code de l'urbanisme :

Le caractère végétal doit être maintenu ; en cas d'abattage ou de défrichage, les éléments repérés seront remplacés par des essences rustiques et indigènes, avec l'objectif de reconstituer un maillage arboré cohérent et de renforcer le caractère paysager initial.

Dans les secteurs de pelouses sèches repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.I.5.7 du code de l'urbanisme :

Les milieux naturels de ces secteurs sont à préserver.

Dans les secteurs de continuités écologiques locales repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.I.5.7 du code de l'urbanisme :

Les milieux agricoles et naturels de ces secteurs sont à préserver en vue de ménager la dynamique écologique.

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.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 4

ARTICLE A.15

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE A.16

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE
RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute opération de construction, installations nouvelles devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments ou installations en communications électroniques de très haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS

Ad

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ad.1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupation et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs de risques forts du PPRi et du PPRn, sauf prescriptions particulières prévues au règlement du PPRi et du PPRn (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles définies à l'article Ad.2.

ARTICLE Ad.2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- **Dans les secteurs couverts par le PPRi et le PPRn**, toutes les constructions et utilisations du sol autorisées et admises sous conditions doivent respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRi et du PPRn. Sont concernées les constructions futures et existantes, pour tous travaux (déclaration préalable et permis de construire) (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).
- **Dans les zones de danger repérées sur le plan de zonage** et situées de part et d'autres de la canalisation de transport de gaz naturel, les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation sont les suivantes :

- Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf. Colonne IRE des tableaux en annexe du présent règlement) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (Cf. colonne PEL des tableaux en annexe du présent règlement) : proscrire, en outre, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (Cf. colonne ELS des tableaux en annexe du présent règlement) : proscrire, en outre, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

Les alignements, haies ou boisements identifiés sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article Ad.13. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. En cas de défrichement autorisé, les arbres seront remplacés pour reconstituer un maillage arboré cohérent avec les objectifs de préservation des caractères paysagers et de la dynamique écologique.

Dans les secteurs indicés « pe », les occupations et utilisation du sol autorisées devront se conformer aux prescriptions spéciales édictées par l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 relatif à la protection du captage du Puits de la Gare.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions destinées :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assurant une mission de service public sont autorisés à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard du caractère urbanisé et pour assurer une bonne intégration dans le site et que leur localisation corresponde à une nécessité technique impérative. Ils peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- aux **annexes non accolées** des constructions, aux conditions cumulatives suivantes :
 - dans la limite d'une annexe maximum (existante ou à créer) par construction principale, implantées conformément à l'article Ad.8,
 - elles ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.
- les piscines.

Travaux sur le bâti existant :

Hormis pour les constructions et installations définies ci-dessus, la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes.

- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, régulièrement édifiées ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, l'extension est admise dans les conditions cumulatives suivantes :

- une seule demande d'extension, dans la mesure où elle compose un projet architectural cohérent avec la construction existante et où elle respecte l'un ou l'autre des seuils de surface de plancher suivant : a) pour les constructions ayant une surface de plancher initiale inférieure à 150 m², le cumul de l'existant et de l'extension ne pourra pas excéder 150m²; b) pour les constructions dont la surface de plancher initiale est supérieure à 150 m², une extension de 30 m² est possible ;
 - la destination initiale est conservée ;
 - elle respecte les dispositions des articles Ad.3, 4, 6, 7, 10, 11 et 12.
- Pour les autres constructions régulièrement édifiées ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré :

- Elle est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
 - sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11.

Les travaux, installations et aménagements ci-après :

- **Les clôtures**, dans les conditions définies à l'article Ad.11.
- **Les exhaussements et affouillements des sols**, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure où :
 - ils participent à la mise en œuvre du projet Isère Amont du SYMBHI ;
 - ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Toutes les occupations et utilisation du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées par le PPRn et le PPRi (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

Toute occupation et utilisation du sol admise doivent respecter les prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral n°99-1875 du 12 mars 1999 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

ARTICLE Ad.3

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...). Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre des sorties sans danger (plateforme de sécurité).

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

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

Voiries communes privées ou publiques :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte communes privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Sauf impossibilité technique avérée, la voie d'accès à une construction à usage d'habitation admise dans la zone sera commune avec celle des bâtiments d'exploitation.

Pour les chemins et sentiers repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.I.6 du code de l'urbanisme :

ils devront rester ouverts au profit des piétons et des cycles.

ARTICLE Ad.4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau Potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordés au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol et en cohérence avec le règlement en vigueur.

Dans les secteurs indicés « s » : l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU. Les autorisations de travaux et de construire peuvent être refusées sur les tènements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux de piscine seront gérées selon les dispositions du paragraphe « eaux pluviales » du présent règlement.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages et activités réalisés à des fins non-domestiques et entraînant des déversements, écoulements ou rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration conformément à la réglementation. Les eaux non-polluées (eaux de refroidissement de climatisation, de pompes à chaleur,...) seront gérées selon les dispositions du paragraphe « eaux pluviales » du présent règlement.

Eaux pluviales et souterraines

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction. Toute construction ou toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent favoriser l'infiltration des eaux dans les sols ou, en cas d'impossibilité technique, être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte et leur rétention. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Réseaux câblés :

Les raccordements aux réseaux câblés (électricité, téléphone, internet,...) doivent être enterrés.

ARTICLE Ad.5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ad.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures et les espaces publics tels que les places.

Règles générales :

Dans la zone Ad, les façades et les pignons des constructions doivent respecter un recul minimum de :

- **5 mètres** par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

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

Dispositions particulières :

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être imposée en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ad.7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 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, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

L'implantation est libre pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Dispositions particulières :

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis jusqu'en limite dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faitage.

ARTICLE Ad.8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre, sauf pour les annexes **et les piscines** ; ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 20 mètres du bâtiment principal.

ARTICLE Ad.9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors-œuvre **des constructions principales et leurs annexes**, y compris les terrasses, et celle des piscines. Sont exclus de la projection les débords de toit, les balcons ainsi que le sous-sol de la construction.

Règle générale :

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

ARTICLE Ad.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, sont exclus les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

Règles générales :

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, la hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres**.
- **Pour les annexes non accolées**, la hauteur maximale est fixée à **4,5 mètres**.

ARTICLE Ad.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 modifier ou à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

Implantation et terrassement :

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

Plan local d'urbanisme de la commune de LE CHEYLAS

- 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 minimiser les terrassements tant pour la construction que pour les accès.
- S'ils sont rendus nécessaires, la constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente et devront être végétalisés.
- S'ils sont rendus nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés.
- Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que leur impact paysager soit limitées et que leurs contraintes (entretien, déneigement) soient minimisées.

Orientation :

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

Architecture et volume :

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

Façades et matériaux :

- Les façades latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la façade principale.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Dans le cas d'un revêtement extérieur en pierre, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits.
- Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera grattée, finement frottée, lissée ou traitée par badigeon de chaux.
- Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions, des matériaux d'aspects différents sont autorisés si l'ensemble architectural est harmonieux et cohérent.

Toiture :

- Dans le cas de toiture horizontale, cette dernière devra être considérée et conçue comme une cinquième façade. Elle nécessite à ce titre, une attention particulière quant à son traitement (toit végétalisé, terrasse...). Ainsi, il est interdit d'y apposer des installations techniques.

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la conception architecturale, afin de limiter leur impact visuel.

Détails et équipements techniques :

- Les antennes de télévision seront placées sous les combles ou sur une des façades la moins visible. En cas d'opérations groupées, les antennes devront être collectives.
- Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.
- D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une façade est interdit.
- Pour les constructions nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

Annexes :

- Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et en cohérence avec eux.

Clôtures et portails :

Il n'est pas obligatoire de clore, toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, ils devront considérer que leurs clôtures constituent une façade et pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin.

- En limite d'emprise publique et sur limites de propriétés privées voisines, la clôture devra être la plus discrète possible. Il sera privilégié la haie

Plan local d'urbanisme de la commune de LE CHEYLAS

végétale constituée par des essences locales variées (CF. plaquette du Conseil général de l'Isère : « Planter des haies champêtres »).

- La haie végétale peut être doublée d'une clôture discrète et maillée (bonne transparence et couleur se fondant avec le végétal) dans la limite d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, elle peut comprendre une murette dont la hauteur maximale est fixée à 0,60 mètre.
- Le portail sera proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci ou intégré et en cohérence avec la construction.

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

ARTICLE Ad.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que des chemins d'accès.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées et intégrées dans l'aménagement des abords de l'opération.

ARTICLE Ad.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'espace libre est compris comme l'espace sur lequel ne s'exerce pas l'emprise au sol de bâtiment telle que défini à l'article 9.

L'espace de pleine terre est un espace perméable qui permet l'écoulement des eaux vers la nappe phréatique, en sont exclus les constructions en sous-sol et tout aménagement imperméable.

Espaces libres :

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et éviter la saturation du réseau d'assainissement, il est exigé que 40% de l'espace libre soit un espace de pleine terre.

Plantations :

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisée.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées. (CF. plaquette du Conseil général de l'Isère : « Planter des haies champêtres ».)

Le long des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative, elles pourront mêler des essences persistantes et caduques, avec un maximum de 1/2 de persistants. Au contact des espaces naturels, elles seront composées d'essences caduques.

Pour les haies, alignements et boisements repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

Le caractère végétal doit être maintenu ; en cas d'abattage ou de défrichage, les éléments repérés seront remplacés par des essences rustiques et indigènes, avec l'objectif de reconstituer un maillage arboré cohérent et de renforcer le caractère paysager initial

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 l'aménagement des espaces libres et les plantations, pourront être exigées.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ad.14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 4

ARTICLE Ad.15

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ad.16

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE
RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute opération de construction, installations nouvelles devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments ou installations en communications électroniques de très haut débit.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N – ZONES NATURELLES DE PROTECTION

Nb - Secteur naturel des abords et du lac EDF

Nco - Secteurs naturels de corridor écologique du Grésivaudan

Neco - Secteur naturel de loisirs lié aux étangs du Maupas

**Np / pe - Secteurs naturels liés aux périmètres de protection captage
Puits de la Gare**

**Nd – SECTEURS NATURELS DEDIES A LA GESTION DE
L'HABITAT DIFFUS OU ISOLE EXISTANT EN ZONE NATURELLE
(cf. article L.123-1-5-14° du code de l'urbanisme)**

Nds - Secteur en assainissement non collectif

**Ni – SECTEUR NATUREL D'ACTIVITES LIEES A LA
TRANSFORMATION DU BOIS**

Nis – Secteur en assainissement non collectif

**« pe » - Secteur naturel lié aux périmètres de protection captage Puits
de la Gare**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupation et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs de risques forts du PPRi et du PPRn, sauf prescriptions particulières prévues au règlement du PPRi et du PPRn (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

A l'intérieur des périmètres des arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APPB) des zones humides de l'Île Arnaud et de la Rolande et du Maupas, les occupations et utilisations du sol sont interdites, en particulier les défrichement, sauf celles mentionnées à l'article N.2 ci-après.

En zone N, conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, sont interdites les constructions et installations de toute nature qui ne sont pas nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière professionnelle, aux équipements collectifs ou de services publics à condition toutefois de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont interdits en particulier :

- Les terrains de campings et de caravaning ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Le dépôt de matériaux et de déchets non autorisés.

Dans le secteur Nb, toutes occupation et utilisations du sol sont interdites sauf celles répondant aux conditions fixées à l'article N.2

Dans les secteurs Nco, toutes occupation et utilisations du sol sont interdites sauf celles répondant aux conditions fixées à l'article N.2

Dans le secteur Neco, toutes occupation et utilisations du sol sont interdites sauf celles répondant aux conditions fixées à l'article N.2.

Dans le secteur Np, toutes occupation et utilisations du sol sont interdites sauf celles répondant aux conditions fixées à l'article N.2.

Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme :

Les défrichements sont interdits.

Les éléments du patrimoine bâti de la commune repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7° du code de l'urbanisme :

Le changement de destination est interdit.

ARTICLE N.2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- **Dans les secteurs couverts par le PPRi et le PPRn**, toutes les constructions et utilisations du sol autorisées et admises sous conditions doivent respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRi et du PPRn. Sont concernées les constructions futures et existantes, pour tous travaux (déclaration préalable et permis de construire) (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).
- **Dans les zones de danger repérées sur le plan de zonage** et situées de part et d'autres de la canalisation de transport de gaz naturel, les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation sont les suivantes :

- Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf. Colonne IRE des tableaux en annexe du présent règlement) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (Cf. colonne PEL des tableaux en annexe du présent règlement) : proscrire, en outre, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (Cf. colonne ELS des tableaux en annexe du présent règlement) : proscrire, en outre, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

A l'intérieur des périmètres des arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APPB), les occupations et utilisations du sol autorisées sont strictement celles prévues par l'arrêté préfectoral n°97-5369 du 19 août 1997 et l'arrêté préfectoral n°2010355-0001 du 21 décembre 2010 (annexés au présent règlement) :

- les travaux d'entretien, qui s'avèrent indispensables à la bonne gestion de la zone humide dans le sens de la protection, pourront être autorisés par Monsieur le Préfet de l'Isère après avis d'une personnalité scientifique qualifiée ;
- les travaux relatifs à l'entretien des fossés existants, sous réserve qu'ils n'aggravent pas le drainage des milieux humides, et des chemins ;
- Les activités forestières et agricoles dans les limites fixées par les APPB.

Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-I :

Dans ce secteur, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.I.5.7° du code de l'urbanisme :

Les alignements, haies ou boisements identifiés sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article N.13. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. En cas de défrichement autorisé, les arbres seront remplacés pour reconstituer un maillage arboré cohérent avec les objectifs de préservation des caractères paysagers et de la dynamique écologique.

Les continuités écologiques locales repérées aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.I.5.7° du code de l'urbanisme :

Ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article N.13 et pour les clôtures à l'article N.11.

Les éléments du patrimoine bâti de la commune repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.I.5.7° du code de l'urbanisme :

- Tout projet de démolition est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.
- Ces éléments sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies aux articles N.10 et N.11 ; seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

En zone N, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions destinées à :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assurant une mission de service public et travaux d'infrastructures sont autorisés à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard des activités qui s'exercent en zone N.

Travaux sur le bâti existant :

Pour les constructions régulièrement édifiées ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré :

- Elle est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
 - sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11,

Les travaux, installations et aménagements ci-après :

- Les travaux, installations et aménagements strictement indispensables à l'activité forestière.
- Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure :
 - où ils participent à la mise en œuvre du projet Isère Amont du SYMBHI,
 - ou qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation naturelle de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard du caractère naturel des espaces environnants et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention des risques naturels.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article N.11.

Dans le secteur Nb, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les travaux, installations et aménagements strictement nécessaires à la gestion des infrastructures EDF : bassin, canal et abords.
- Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure où ils participent à la mise en œuvre du projet Isère Amont du SYMBHI.

Dans le secteur Neco, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- La continuité fonctionnelle des systèmes écologiques en place doit être préservée. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent, par leur conception et leur mise en œuvre, éviter de façon significative toute pression anthropique supplémentaire et toute accentuation du fractionnement des milieux.
- Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard du caractère naturel des espaces environnants et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les installations et aménagements nécessaires aux activités de découverte et de loisirs liées aux étangs du Maupas, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article N.11.

Dans le secteur Nco, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- La continuité fonctionnelle des systèmes écologiques en place doit être préservée. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent, par leur conception et leur mise en œuvre, éviter de façon significative toute pression anthropique supplémentaire et toute accentuation du fractionnement des milieux.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assurant une mission de service public sont autorisés à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, qu'ils soient compatibles avec la qualité des corridors et que leur localisation corresponde à une nécessité technique impérative.
- Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure où ils participent à la mise en œuvre du projet Isère Amont du SYMBHI.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article N.I.I.

Dans le secteur Np, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans le périmètre de protection rapproché de captage, peuvent être autorisés sous réserve que des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux : les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau, les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications.

Dans les secteurs indicés « pe », les occupations et utilisation du sol autorisées devront se conformer aux prescriptions spéciales édictées par l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 relatif à la protection du captage du Puits de la Gare.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Toutes les occupations et utilisation du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées par le PPRn et le PPRi (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

Toute occupation et utilisation du sol admise doivent respecter les prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral n°99-1875 du 12 mars 1999 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

ARTICLE N.3 ACCÈS ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...). Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre des sorties sans danger (plateforme de sécurité).

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

A l'intérieur des périmètres de l'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) : l'accès au secteur Neco (étangs de pêche) est permis par le chemin privé existant ; la création de tout nouvel accès est interdite.

Voiries communes privées ou publiques :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte communes privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

A l'intérieur des périmètres de l'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) : toute création de nouvelles voies de circulation est interdite.

Pour les chemins et sentiers repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.I.6 du code de l'urbanisme :

ils devront rester ouverts au profit des piétons et des cycles.

ARTICLE N.4**DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX****Eau Potable :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :**Eaux usées domestiques**

L'assainissement de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU. Les autorisations de travaux et de construire peuvent être refusées sur les tènements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages et activités réalisés à des fins non-domestiques et entraînant des déversements, écoulements ou rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration conformément à la réglementation. Les eaux non-polluées (eaux de refroidissement de climatisation, de pompes à chaleur,...) seront gérées selon les dispositions du paragraphe « eaux pluviales » du présent règlement.

Eaux pluviales et souterraines

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction. Toute surface imperméable nouvellement créée doit favoriser l'infiltration des eaux dans les sols ou, en cas d'impossibilité technique, être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte et leur rétention.

Réseaux câblés :

Toute construction ou implantation nouvelle devra être raccordée au réseau général d'électricité, sauf impossibilité technique. Les réseaux seront d'une technique adaptée au site, conformément aux textes en vigueur en matière de protection des sites et paysages.

Si les postes de transformation ne sont pas intégrés à un bâtiment ou enterrés sur trois faces au moins, leurs caractéristiques devront suivre le règlement général de la zone.

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

A l'intérieur des périmètres de l'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) : toute création de supports de lignes électriques est interdite.

ARTICLE N.5**CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

ARTICLE N.6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures et les espaces publics tels que les places.

Règles générales :

Les façades et les pignons des constructions **doivent respecter un recul minimum de :**

- **20 mètres** par rapport à l'axe de la route départementale **RD 523 pour les constructions à usage d'habitation**
- **10 mètres** par rapport à l'axe de la route départementale **RD 523 pour les constructions à usages autres que l'habitation**
- **5 mètres** par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Plan local d'urbanisme de la commune de LE CHEYLAS

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

Dispositions particulières :

.Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être imposée en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 5 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, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Dispositions particulières :

L'implantation est libre pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

.Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N.8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementée.

ARTICLE N.9
EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

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 ; sont exclus les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

La hauteur maximale n'est pas réglementée sauf pour les bâtiments protégés, repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° : la hauteur initiale sera respectée.

ARTICLE N.11

ASPECT EXTÉRIEUR

Pour toute construction et tous travaux sur le bâti existant, notamment les éléments de patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme, les prescriptions de l'article UB.11 s'appliquent à l'exception du paragraphe « Clôtures ».

Clôtures :

Dans les secteurs de continuités écologiques locales repérées aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7° du code de l'urbanisme :

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

ARTICLE N.12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, notamment en cas d'accueil de clientèle.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées et intégrées dans l'aménagement des abords de l'opération.

ARTICLE N.13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres :

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Plantations :

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser l'intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille prendront en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, haies bocagères, bosquets, vergers...).

Pour les haies, alignements et boisements repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

Le caractère végétal doit être maintenu ; en cas d'abattage ou de défrichage, les éléments repérés seront remplacés par des essences rustiques et indigènes, avec l'objectif de reconstituer un maillage arboré cohérent et de renforcer le caractère paysager initial.

Dans les secteurs de continuités écologiques locales repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

Les milieux agricoles et naturels de ces secteurs sont à préserver en vue de ménager la dynamique écologique.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

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.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 4

ARTICLE N.15

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE N.16

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE
RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute opération de construction, installations nouvelles devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments ou installations en communications électroniques de très haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS

Nd

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nd.1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupation et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs de risques forts du PPRi et du PPRn, sauf prescriptions particulières prévues au règlement du PPRi et du PPRn (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles définies à l'article Nd.2.

ARTICLE Nd.2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- **Dans les secteurs couverts par le PPRi et le PPRn**, toutes les constructions et utilisations du sol autorisées et admises sous conditions doivent respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRi et du PPRn. Sont concernées les constructions futures et existantes, pour tous travaux (déclaration préalable et permis de construire) (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).
- **Dans les zones de danger repérées sur le plan de zonage** et situées de part et d'autres de la canalisation de transport de gaz naturel, les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation sont les suivantes :

- Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf. Colonne IRE des tableaux en annexe du présent règlement) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (Cf. colonne PEL des tableaux en annexe du présent règlement) : proscrire, en outre, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (Cf. colonne ELS des tableaux en annexe du présent règlement) : proscrire, en outre, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

Les alignements, haies ou boisements identifiés sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article Nd.13. En cas de défrichement, les arbres seront remplacés pour reconstituer un maillage arboré cohérent avec les objectifs de préservation des caractères paysagers.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions destinées :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assurant une mission de service public sont autorisés à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard du caractère urbanisé et pour assurer une bonne intégration dans le site et que leur localisation corresponde à une nécessité technique impérative. Ils peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Plan local d'urbanisme de la commune de LE CHEYLAS

- aux annexes non accolées des constructions, aux conditions cumulatives suivantes :
 - dans la limite d'une annexe maximum (existante ou à créer) par construction principale, implantées conformément à l'article Nd.8,
 - elles ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.
- les piscines.

Travaux sur le bâti existant :

Hormis pour les constructions et installations définies ci-dessus, la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes.

- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, régulièrement édifiées ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, l'extension est admise dans les conditions cumulatives suivantes :
 - une seule demande d'extension, dans la mesure où elle compose un projet architectural cohérent avec la construction existante et où elle respecte l'un ou l'autre des seuils de surface de plancher suivant : a) pour les constructions ayant une surface de plancher initiale inférieure à 150 m², le cumul de l'existant et de l'extension ne pourra pas excéder 150m²; b) pour les constructions dont la surface de plancher initiale est supérieure à 150 m², une extension de 30 m² est possible ;
 - la destination initiale est conservée ;
 - elle respecte les dispositions des articles Ad.3, 4, 6, 7, 10, 11 et 12.
- Pour les autres constructions régulièrement édifiées ou bénéficiant des dispositions de l'article L.111-12, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré :

- Elle est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,

- sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11.

Sont soumises à des conditions particulières, les travaux, installations et aménagements ci-contre :

- **Les clôtures**, dans les conditions définies à l'article Nd.11.
- **Les exhaussements et affouillements des sols**, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure où :
 - ils participent à la mise en œuvre du projet Isère Amont du SYMBHI ;
 - ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exécution de constructions ou d'aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Toutes les occupations et utilisation du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées par le PPRn et le PPRi (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

Toute occupation et utilisation du sol admise doivent respecter les prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral n°99-1875 du 12 mars 1999 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

ARTICLE Nd.3**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...). Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre des sorties sans danger (plateforme de sécurité).

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

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

Voiries communes privées ou publiques :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte communes privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Sauf impossibilité technique avérée, la voie d'accès à une construction à usage d'habitation admise dans la zone sera commune avec celle des bâtiments d'exploitation.

Pour les chemins et sentiers repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.6 du code de l'urbanisme :

ils devront rester ouverts au profit des piétons et des cycles.

ARTICLE Nd.4**DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****Eau Potable :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les secteurs indicés « s » : l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU. Les autorisations de travaux et de construire peuvent être refusées sur les tenements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement :**Eaux usées domestiques**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordés au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, il sera exigé un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol et en cohérence avec le règlement en vigueur.

Les eaux de piscine seront gérées selon les dispositions du paragraphe « eaux pluviales » du présent règlement.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages et activités réalisés à des fins non-domestiques et entraînant des déversements, écoulements ou rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration conformément à la réglementation. Les eaux non-polluées (eaux de refroidissement de climatisation, de pompes à chaleur,...) seront gérées selon les dispositions du paragraphe « eaux pluviales » du présent règlement.

Eaux pluviales et souterraines

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction. Toute construction ou toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent favoriser l'infiltration des eaux dans les sols ou, en cas d'impossibilité technique, être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte et leur rétention. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Réseaux câblés :

Les raccordements aux réseaux câblés (électricité, téléphone, internet,...) doivent être enterrés.

ARTICLE Nd.5**CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

ARTICLE Nd.6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures et les espaces publics tels que les places.

Règle générale :

Dans la zone Nd , les façades et les pignons des constructions **doivent respecter un recul minimum de :**

- **5 mètres** par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

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

Dispositions particulières :

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être imposée en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nd.7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES****Règle générale :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 5 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, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

L'implantation est libre pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Dispositions particulières :

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont admis jusqu'en limite dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

ARTICLE Nd.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre, sauf pour les annexes ; elles ne devront pas être éloignées de plus de 20 mètres du bâtiment principal.

ARTICLE Nd.9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors-œuvre des constructions principales et leurs annexes, y compris les terrasses, et celle des piscines. Sont exclus de la projection les débords de toit, les balcons ainsi que le sous-sol de la construction

Règle générale :

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

ARTICLE Nd.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 ; sont exclus les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

Règles générales :

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, la hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres**
- **Pour les annexes non accolées**, la hauteur maximale est fixée à **4,5 mètres**.

ARTICLE Nd.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 modifier ou à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

Implantation et terrassement :

- L'implantation du bâti sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.
- La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de minimiser les terrassements tant pour la construction que pour les accès.
- S'ils sont rendus nécessaires, la constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente et devront être végétalisés.
- S'ils sont rendus nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés.
- Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que leur impact paysager soit limité et que leurs contraintes (entretien, déneigement) soient minimisées.

Orientation :

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

Architecture et volume :

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

Façades et matériaux :

- Les façades latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la façade principale.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Dans le cas d'un revêtement extérieur en pierre, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits.
- Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera grattée, finement frottée, lissée ou traitée par badigeon de chaux.
- Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions, des matériaux d'aspects différents sont autorisés si l'ensemble architectural est harmonieux et cohérent.

Toiture :

- Dans le cas de toiture horizontale, cette dernière devra être considérée et conçue comme une cinquième façade. Elle nécessite à ce titre, une attention particulière quant à son traitement (toit végétalisé, terrasse...). Ainsi, il est interdit d'y apposer des installations techniques.

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la conception architecturale, afin de limiter leur impact visuel.

Détails et équipements techniques :

- Les antennes de télévision seront placées sous les combles ou sur une des façades la moins visible. En cas d'opérations groupées, les antennes devront être collectives.

- Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.
- D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une façade est interdit.
- Pour les constructions nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

Annexes :

- Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et en cohérence avec eux.

Clôtures et portails :

Il n'est pas obligatoire de clore, toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, ils devront considérer que leurs clôtures constituent une façade et pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin.

- En limite d'emprise publique et sur limites de propriétés privées voisines, la clôture devra être la plus discrète possible. Il sera privilégié la haie végétale constituée par des essences locales variées (CF. plaquette du Conseil général de l'Isère : « Planter des haies champêtres »).
- La haie végétale peut être doublée d'une clôture discrète et maillée (bonne transparence et couleur se fondant avec le végétal) dans la limite d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, elle peut comprendre une murette dont la hauteur maximale est fixée à 0,60 mètre.
- Le portail sera proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci ou intégré et en cohérence avec la construction.

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

ARTICLE Nd.12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que des chemins d'accès.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées et intégrées dans l'aménagement des abords de l'opération.

ARTICLE Nd.13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'espace libre est compris comme l'espace sur lequel ne s'exerce pas l'emprise au sol de bâtiment telle que défini à l'article 9.

L'espace de pleine terre est un espace perméable qui permet l'écoulement des eaux vers la nappe phréatique, en sont exclus les constructions en sous-sol et tout aménagement imperméable.

Espaces libres :

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et éviter la saturation du réseau d'assainissement, il est exigé que 40% de l'espace libre soit un espace de pleine terre.

Plantations :

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisée.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées. (CF. plaquette du Conseil général de l'Isère : « Planter des haies champêtres ».)

Le long des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative, elles pourront mêler des essences persistantes et caduques, avec un maximum de 1/2 de persistants. Au contact des espaces naturels, elles seront composées d'essences caduques.

Pour les haies, alignements et boisements repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

Le caractère végétal doit être maintenu ; en cas d'abattage ou de défrichage, les éléments repérés seront remplacés par des essences rustiques et indigènes, avec l'objectif de reconstituer un maillage arboré cohérent et de renforcer le caractère paysager initial

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 l'aménagement des espaces libres et les plantations, pourront être exigées.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nd.14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 4

ARTICLE Nd.15

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Nd.16

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute opération de construction, installations nouvelles devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments ou installations en communications électroniques de très haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ni

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ni.1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupation et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs de risques forts du PPRi et du PPRn, sauf prescriptions particulières prévues au règlement du PPRi et du PPRn (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles définies à l'article Ni.2.

ARTICLE Ni.2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- **Dans les secteurs couverts par le PPRi et le PPRn**, toutes les constructions et utilisations du sol autorisées et admises sous conditions doivent respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRi et du PPRn. Sont concernées les constructions futures et existantes, pour tous travaux (déclaration préalable et permis de construire) (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).
- **Dans les zones de danger repérées sur le plan de zonage** et situées de part et d'autres de la canalisation de transport de gaz naturel, les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation sont les suivantes :

- Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf. Colonne IRE des tableaux en annexe du présent règlement) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (Cf. colonne PEL des tableaux en annexe du présent règlement) : proscrire, en outre, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (Cf. colonne ELS des tableaux en annexe du présent règlement) : proscrire, en outre, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Dans le secteur indicé « pe », les occupations et utilisation du sol autorisées devront se conformer aux prescriptions spéciales édictées par l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 relatif à la protection du captage du Puits de la Gare.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions destinées à :

- **L'industrie** dans la mesure où elle est liée à la filière forestière.
- **Les installations classées** pour la protection de l'environnement liées à la filière forestière et au stockage des productions agricoles (silos).

- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assurant une mission de service public** sont autorisés à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter toute gêne qui pourrait en découler au regard des activités qui s'exercent en zone N et pour assurer une bonne intégration dans le site et que leur localisation corresponde à une nécessité technique impérative. Ils peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré :

- Elle est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
 - sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - la reconstruction respecte les dispositions de l'article I I.

Les travaux, installations et aménagements ci-après :

- Les travaux, installations et aménagements strictement indispensables à l'activité forestière.
- Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention des risques naturels.
- Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure :
 - où ils participent à la mise en œuvre du projet Isère Amont du SYMBHI.
 - ou qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article Ni. I I.

Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.I.5.7 du code de l'urbanisme :

Les alignements, haies ou boisements identifiés sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article Nd.13. En cas de défrichement, les arbres seront remplacés pour reconstituer un maillage arboré cohérent avec les objectifs de préservation des caractères paysagers.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Toutes les occupations et utilisation du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées par le PPRn et le PPRi (se reporter aux règlements de ces PPR ; les PPR valent servitudes d'utilité publique et à ce titre sont annexés au PLU).

Toute occupation et utilisation du sol admise doivent respecter les prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral n°99-1875 du 12 mars 1999 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

ARTICLE Ni.3

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...). Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être apprécié compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

Accès :

Les accès doivent satisfaire aux règles minimum de sécurité pour permettre des sorties sans danger (plateforme de sécurité). Pour ce faire, il sera imposé d'implanter le portail en retrait d'au moins 4 mètres.

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 bâtiments peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte communes privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Elles doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation des automobiles, des cycles et des piétons dans une logique de maillage et de continuité avec les réseaux existants.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ni.4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX****Eau Potable :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :**Eaux usées domestiques**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs indicés « s » : l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU. Les autorisations de travaux et de construire peuvent être refusées sur les tènements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages et activités réalisés à des fins non-domestiques et entraînant des déversements, écoulements ou rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration conformément à la réglementation. Les eaux non-polluées (eaux de refroidissement de climatisation, de pompes à chaleur,...) seront gérées selon les dispositions du paragraphe « eaux pluviales » du présent règlement.

Eaux pluviales et souterraines

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction. Toute construction ou toute surface imperméable nouvellement créée doivent favoriser l'infiltration des eaux dans les sols ou, en cas d'impossibilité technique, être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte et leur rétention vers le réseau collecteur. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux résiduaires industrielles

Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Réseaux câblés :

Les raccordements aux réseaux câblés (électricité, téléphone, internet,...) doivent être enterrés.

**ARTICLE Ni.5
CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE Ni.6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures et les espaces publics tels que les places.

Règles générales :

Dans la zone Ni, les constructions devront être implantés **en respectant un recul minimum de :**

- **20 mètres** par rapport à l'axe de la RD 166 et à la limite d'emprise du chemin de l'Ile Tarentezin ;
- **5 mètres** par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

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.

**ARTICLE Ni.7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
DE PROPRIÉTÉS VOISINES****Règle générale :**

Par rapport aux limites de propriétés voisines, la construction devra être implantée **à une distance de 5 mètres minimum.**

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 1m. de dépassement.

**ARTICLE Ni.8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES**

Une distance de 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement et pour le passage de matériel de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE Ni.9
EMPRISE AU SOL**

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

Règles générales :

L'emprise au sol maximum est fixée à **50% de la surface totale** du tènement foncier concerné **pour les lots jusqu'à 10 000m².**

L'emprise au sol maximum est fixée à **60% de la surface totale** du tènement foncier concerné **pour les lots supérieurs 10 000m².**

ARTICLE Ni.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 ; sont exclus les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux éléments techniques des constructions autorisées (tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser **20 mètres**.
Seules les installations techniques peuvent dépasser cette cote.

Dispositions particulières :

Le long du chemin de l'Île Tarentezin, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 15 mètres dans une bande d'une profondeur de 40m. comptée depuis la limite de propriété du chemin de l'Île Tarentezin.

ARTICLE NI.11

ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel :

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme demeure applicable.

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

Implantation, volumétrie, architecture :

- Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation, etc...) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.

Toiture :

- Dans le cas de toiture horizontale, les ouvrages techniques devront être traités de manière à être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble.
- Les dispositifs de panneaux solaires devront être obligatoirement intégrés dans l'épaisseur de la toiture.
- Les acrotères masquant les toitures sont obligatoires.

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la conception architecturale, afin de limiter leur impact visuel.

Détails architecturaux :

- D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Clôtures et portails :

Il n'est pas obligatoire de clore, toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, ils devront considérer que leurs clôtures constituent une façade et pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin.

- En dehors, des espaces construits en continu ou sur limites de propriétés privées voisines, la clôture devra être la plus discrète possible. Il sera privilégié la haie végétale constituée par des essences locales variées (CF. plaquette du Conseil général de l'Isère : « Planter des haies champêtres »).
- La pose d'un grillage est autorisée.

ARTICLE Ni.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement devront être de taille suffisante pour accueillir les stationnement des véhicules de livraison, de service, des visiteurs et du personnel. Ces aires sont à dissocier de celles réservées aux manœuvres des véhicules

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

Stationnement des véhicules :

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

- Logements de fonction : 1 emplacement par logement de fonction.
- Activités artisanales :
1 place de stationnement de véhicule automobile de 0 à 150 m² de Surface de plancher.
1 place de stationnement de véhicule automobile supplémentaire par tranche indivisible de 100 m² de Surface de Plancher, au-delà de 150 m².
- Bureaux et services : 1 place par tranche de 30 m² de Surface de Plancher.
- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les besoins en stationnement seront définis en fonction de la capacité d'accueil maximale de l'équipement et tiendront compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

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 des places.

Stationnement pour deux roues :

Il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les cycles : 1 place pour 5 places de voitures créées.

ARTICLE Ni.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'espace libre est compris comme l'espace sur lequel ne s'exerce pas l'emprise au sol de bâtiment telle que défini à l'article 9.

L'espace de pleine terre est un espace perméable qui permet l'écoulement des eaux vers la nappe phréatique, en sont exclus les constructions en sous-sol et tout aménagement imperméable.

Espaces libres :

Les espaces libres de toute occupation seront au minimum enherbés.

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès et des aires de stationnement.

Plantations :

Les aires de stationnement non couvertes devront comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement. Au moins la moitié des aires de stationnement aura un traitement de surface perméable ou végétalisé.

Les plantations d'arbres et de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques, indigènes et variées. (CF. plaquette du Conseil général de l'Isère : « Planter des haies champêtres »).

Pour les haies, alignements et boisements repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.I.5.7 du code de l'urbanisme :

Le caractère végétal doit être maintenu ; en cas d'abattage ou de défrichage, les éléments repérés seront remplacés par des essences rustiques et indigènes, avec l'objectif de reconstituer un maillage arboré cohérent et de renforcer le caractère paysager initial.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ni.14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 4

ARTICLE Ni.15

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ni.16

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE
RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute opération de construction, installations nouvelles devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments ou installations en communications électroniques de très haut débit.

ANNEXES

**ANNEXE 1 – LISTE DES ELEMENTS BATIS REPERES AU TITRE DES
ARTICLES L.123-1-7°**

**ANNEXE 2 – ARRETES PREFECTORAUX DE PROTECTION DE
BIOTOPE**

ANNEXE I**LISTE DU BATI REPERE AU TITRE DE
L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE
L'URBANISME**

Description	Lieux dits	Références cadastrales
Petit cellier	Saint Crépin	C 372
Petit cellier	Saint Martin	C 664
Petit cellier	Saint Martin	C 658
Petit cellier	Plantée	C 608
Petit cellier	Aux Chaberts	C 515
Petit cellier	Aux Chaberts	C 512
Petit cellier	Aux Chaberts	C 492
Petit cellier	Aux Chaberts	C 600
Petit cellier	Aux Chaberts	C 593
Petit cellier	Aux Chaberts	C 961
Petit cellier		C574
Petit cellier	Merle et Moille	B 956
Petit cellier	Les Merciers	B 908
Petit cellier	Les Merciers	B 907
Petit cellier	Bacon	A 291
Petit cellier	Bacon	A 848
Petit cellier	Gagnoud	B 75
Petit cellier	Perreraie	B 252
Petit cellier	Perreraie	B 244

ANNEXE 2

ARRETES PRECTORAUX DE PROTECTION DE BIOTOPE

Arrêté n°97-5369 du 19 août 1997

Arrêté n°2010355-0001 du 21 décembre 2010



REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

PREFECTURE DE L'ISERE

DIRECTION DES ACTIONS DE L'ETAT
ENVIRONNEMENT

GRENOBLE, LE 1^{er} AOUT 1977

RÉFÉRENCES A RAPPELER : MP/ND
RCHEY
AFFAIRE SUIVIE PAR : Monique PEYLET
TEL. : 33-28

ARRETE N° 97-5369
PROTECTION de BIOTOPE
Commune du CHEYLAS - Site de l'île ARNAUD

LE PREFET DE L'ISERE,
Chevalier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

VU les articles L 211-1, L 211-2 et L 215-1 à L 215-6 du Code Rural ;

VU les articles R 211-1 à R 211-14 et R 215-1 du Code Rural ;

VU l'arrêté interministériel du 17 avril 1981 modifié, fixant la liste des espèces animales protégées sur l'ensemble du territoire national ;

VU l'arrêté interministériel du 20 janvier 1982 modifié par les arrêtés du 15 septembre 1982 et 31 août 1995 relatifs à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire national ;

VU l'arrêté ministériel du 4 décembre 1990 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Rhône-Alpes ;

VU l'arrêté du 16 novembre 1994 pris en application des articles 3, 4, 7 et 8 du décret du 14 octobre 1991 ;

VU l'inventaire établi par l'Association Gentiana, sur les espèces protégées dans la forêt alluviale du Grésivaudan ;

VU l'avis de la Commission des Sites et des Paysages siégeant en formation de protection de la nature en date du 18 juillet 1996 ;

VU l'avis du Président de la Chambre Départementale de l'Agriculture, en date du 25 novembre 1996 ;

VU l'avis du Conseil Municipal de la commune du CHEYLAS, en date du 9 juillet 1996 ;

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Isère ;

12, PLACE DE VERDUN - B.P. 1046 - 38021 GRENOBLE CEDEX 1 - ☎ 04.76.60.34.00 - 📠 04.76.51.03.86

2

ARRETE

ARTICLE 1er - Il est établi sur la commune du CHEYLAS un périmètre de protection de biotope de la zone humide de l'île Arnaud correspondant aux parcelles cadastrales suivantes telles qu'elles sont mentionnées sur le plan annexé au présent arrêté.

Section C1 : parcelles n° 1, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 24p, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 36p, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 111, 112, 681, 690, 691, 692, 694, 699, 700, 703, 704, 722, 741, 742 correspondant à une surface d'environ 22 ha.

ARTICLE 2 - Sur l'ensemble du périmètre défini à l'article 1 du présent arrêté, tous travaux publics ou privés susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux sont interdits, notamment les travaux d'assainissement, de drainage, de comblement, d'exploitation de granulats, de tourbe ou de terre.

Toutefois, les travaux d'entretien des fossés et ceux qui s'avèreraient indispensables à la bonne gestion de la zone humide dans le sens de la protection, pourront être autorisés par M. le Préfet de l'Isère, après avis d'une personne scientifique qualifiée. Les travaux d'entretien du pipeline de la Société Pipeline Méditerranée-Rhône (38200 - VILLETTE-de-VIENNE) et de son périmètre de protection sont autorisés conformément au décret du 14 octobre 1991.

ARTICLE 3 - Sur l'ensemble du périmètre de protection défini à l'article 1 du présent arrêté, il est interdit d'abandonner ou de déverser des produits, quels qu'ils soient (ordures, déblais, détritux, produits radioactifs, eaux usées...) susceptibles de nuire à la qualité de l'air, des eaux, du sol et du sous-sol.

ARTICLE 4 - Sur l'ensemble du périmètre de protection, toute forme d'urbanisation et toute activité commerciale ou industrielle sont interdites.

ARTICLE 5 - Toute création de nouvelles voies de circulation ou de support de ligne électrique est interdite sur l'ensemble du périmètre défini à l'article 1 du présent arrêté.

ARTICLE 6 - La circulation est réglementée sur l'ensemble du périmètre de protection du biotope. Il est interdit d'utiliser à l'intérieur du périmètre des véhicules ou engins à moteur autres que ceux nécessaires aux pratiques agricoles, sylvicoles ou propres à la gestion du biotope.

ARTICLE 7 - Les activités agricoles continuent à s'exercer librement. Toutefois, les pratiques culturales s'efforceront de respecter l'environnement par un usage modéré des engrais et des produits de traitement. En dehors des secteurs actuellement cultivés et répertoriés sur la photo aérienne de juin 1993, le retournement des sols est interdit.

ARTICLE 8 - Les activités forestières sont réglementées :

- le défrichement de tout boisement (arbres, haies ou forêts) est interdit
- toute coupe rase supérieure à 0,5 ha d'un seul tenant sera soumise à autorisation du Préfet.

ARTICLE 9 - Sauf à des fins d'entretien du milieu par les personnes qui en sont chargées mais dans le cadre des prescriptions en vigueur, le feu est interdit, ainsi que toute destruction chimique de la végétation.

ARTICLE 10 - Seront punies des peines prévues aux articles L 215-1 et R 215-1 du Code Rural les infractions au présent arrêté.

3

ARTICLE 11 - Des panneaux mentionnant "zone naturelle protégée par l'arrêté préfectoral n° 97-5369 du 19 AOUT 1997 feux, dépôts et rejets interdits" seront disposés sur l'ensemble du périmètre des zones précitées à l'article 1 du présent arrêté.

ARTICLE 12 - Le présent arrêté et le plan ci-annexé seront affichés en mairie de LE CHEYLAS. Ils seront publiés au recueil des actes administratifs du département de l'Isère et dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans l'arrondissement de GRENOBLE.

ARTICLE 13 - Le Préfet de l'Isère est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié :

- au Directeur Régional de l'Environnement
- au Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de l'Isère
- au Directeur Départemental de l'Équipement de l'Isère
- au Commandant du Groupement de Gendarmerie de l'Isère
- au Maire du CHEYLAS
- aux propriétaires des parcelles sises dans le périmètre de protection de biotope.

Pour ampliation
Pour le Préfet et par délégation
le Chef de Bureau

H. CHAMBRON

GRENOBLE, le 19 AOUT 1997

LE PREFET
Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général Adjoint

Signé : D. LACROIX



PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction Départementale des
Territoires

A R R E T E PREFECTORAL n°2010355-0001

de PROTECTION de BIOTOPE
des ZONES HUMIDES de la ROLANDE et du MAUPAS
situées sur la Commune du CHEYLAS

Le PREFET DE L'ISERE
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU les articles L 411-1, L 411-2, L 415-1 à L 415-5, R 411-1, R 411-15 à R 411-17, R 415-1 et R 341-16 du Code de l'Environnement,

VU l'arrêté interministériel du 20 janvier 1982 modifié relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire national,

VU l'arrêté interministériel du 29 octobre 2009 abrogé, fixant la liste des espèces d'oiseaux protégées sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection,

VU l'arrêté interministériel du 19 novembre 2007 fixant la liste des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection,

VU l'arrêté interministériel du 4 décembre 1990 relatif à la liste des espèces végétales protégées dans la région Rhône-Alpes complétant la liste nationale,

VU l'arrêté interministériel du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection,

VU le rapport de la Direction Départementale des Territoires de l'Isère,

VU l'avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites siégeant en formation « Nature » en date du 7 octobre 2008,

VU l'avis de la Chambre Départementale d'Agriculture de l'Isère en date du 2 décembre 2010,

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Isère,

ARRETE

ARTICLE 1 : Périmètre

Considérant que la conservation de ce biotope est nécessaire à l'alimentation, à la reproduction et à la survie d'espèces végétales et animales protégées, il est établi un périmètre de protection de biotope sur les parcelles cadastrales suivantes, prises sur le territoire de la commune du CHEYLAS.

La Rolande :

Section A : parcelles n° 390 à 394 – 396 à 406 – 408 à 411 – 414 à 418 – 420 à 424 – 518 – 552 – 553 – 2 183

► soit une surface de 33 ha 57 a 94 ca

Le Maupas :

Section A : parcelles n° 428 à 430 – 431p – 433p – 434 à 437 – 440 à 451 – 455p – 456 – 457 – 458p – 461p – 462 à 468 – 470p

► soit une surface de 14 ha 95 a 73 ca

Surface totale : 48 ha 53 a 67 ca

(p) signifie que seule la partie de la parcelle définie sur le plan cadastral du périmètre de protection de biotope en annexe est concernée par le présent arrêté.

ARTICLE 2 : Travaux

Sur l'ensemble du périmètre défini à l'article 1,

- tous travaux neufs publics ou privés susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux sont interdits.

- les travaux d'entretien, qui s'avèrent indispensables à la bonne gestion de la zone humide dans le sens de la protection, pourront être autorisés par M le Préfet de l'Isère après avis d'une personnalité scientifique qualifiée.

Sont également autorisés sous réserves des dispositions du code de l'environnement et des codes rural les travaux relatifs à l'entretien des fossés existants, sous réserve qu'ils n'aggravent pas le drainage des milieux humides, et des chemins.

Les parcelles en l'état de culture, référencées section A n° 418 420 421 422 429 430 441 et 442, sont exclues des dispositions de l'article 2.

ARTICLE 3 : Traitements et feu

Sur l'ensemble du périmètre de protection défini à l'article 1 du présent arrêté, il est interdit d'abandonner ou de déverser des produits, quels qu'ils soient (ordures, déblais, détritus, produits végétaux, eaux usées, etc..) susceptibles de nuire à la qualité de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol.

Les traitements des parcelles agricoles sont tolérés selon le code des bonnes pratiques agricoles.

Le feu est interdit sauf pour le brûlage des rémanents après exploitation (si possible hors de la zone forestière) ou à des fins d'entretien compatible avec la bonne gestion des milieux ; toute destruction chimique de la végétation est interdite.

ARTICLE 4 : Publicité et vocation

Sur l'ensemble du périmètre de protection défini à l'article 1 du présent arrêté, toute forme d'urbanisation et toute activité commerciale ou industrielle, ainsi que la pose de panneaux publicitaires sont prohibés.

ARTICLE 5 : Circulation

Sur l'ensemble du périmètre défini à l'article 1 du présent arrêté, toute création de nouvelles voies de circulation ou de supports de lignes électriques est interdite.

Sur l'ensemble du périmètre de protection défini à l'article 1 du présent arrêté, la circulation et le stationnement de tous véhicules ou engins à moteur sont interdits à l'exclusion des véhicules nécessaires aux pratiques agricoles, sylvicoles et à la gestion environnementale, ainsi que les véhicules de secours et de police.

Seul l'accès aux étangs de pêche est permis par le chemin privé situé à l'est du périmètre (au sud des parcelles 431 et 436).

ARTICLE 6 : Boisements

Le défrichement de tout boisement (haies ou forêts) c'est à dire la suppression définitive de l'état boisé par enlèvement des souches est interdit.

L'exploitation des peupleraies existantes et leur renouvellement sont autorisés : les travaux de nettoyage devront être exécutés en hiver.

ARTICLE 7 : Peines

Seront punies des peines prévues aux articles L 415-3 et R 415-1 du Code de l'Environnement les infractions du présent arrêté.

ARTICLE 8 : Signalétique

Des panneaux mentionnant « zone naturelle protégée par l'arrêté préfectoral de protection de biotope n° du seront disposés par la commune du Cheylas autour des sites de la Rolande et du Maupas. Ces panneaux entretenus par la commune du Cheylas respecteront la signalétique mise en place par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Rhône-Alpes (D.R.E.A.L.).

ARTICLE 9 : Affichage

Le présent arrêté sera affiché à la mairie du Cheylas et notifié aux propriétaires des parcelles situées dans la zone naturelle protégée.

Le texte du présent arrêté sera publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département et au recueil des actes administratifs du département de l'Isère.

ARTICLE 10 : Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

ARTICLE 11 :

Le Préfet de l'Isère est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié :

au Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Rhône-Alpes,
au Directeur Départemental des Territoires de l'Isère,
au Commandant du Groupement de Gendarmerie de l'Isère,
au Chef du Service Départemental de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage,
au Chef de l'Agence Départementale de l'Office National des Forêts de l'Isère,
au Chef du Service Départemental de l'Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques,
au Maire du Cheylas,

Grenoble, le 21 DEC. 2010

LE PREFET,

Eric LE DOUARON

