

Commune de Saint Ismier

Version **avant** la Déclaration de projet

# Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit de la zone UB – Déclaration de projet n°1  
Mai 2018

## **SOMMAIRE**

CHAPITRE 2 : ZONE UB.....	3
TITRE IV – ANNEXES.....	17
GLOSSAIRE .....	18
ESSENCES AUTORISEES POUR LA PLANTATION DE HAIE.....	20

## **CHAPITRE 2 : ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

« La zone UB est une zone urbaine située en bordure de la RD1090 regroupant la mixité et la diversité des fonctions urbaines de la commune, et destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions, les commerces, les équipements ».

**La zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.** Il s'agit de secteurs qui requièrent, pour pouvoir être utilisés ou occupés conformément à la vocation de la zone, des mesures de protection dont la nature et l'importance sont précisées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 29 mars 2004 (1<sup>ère</sup> révision le 2 août 2007 / 2<sup>ème</sup> révision le 07 novembre 2011) et joint dans le dossier de PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique (pièce n°5-1 du dossier). Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant à ce document.

Une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur ce secteur. »

**Elle comprend un sous-secteur UBa dédié à une partie de la zone de la Bâtie.**

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

Article UB. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB. 3 : Accès et voiries

Article UB. 4 : Desserte par les réseaux

Article UB. 5 : Superficie minimale des terrains

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

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

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

Article UB. 9 : Emprise au sol des constructions

Article UB. 10 : Hauteur maximale des constructions

Article UB. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article UB. 12 : Stationnement

Article UB. 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB. 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

### **Article UB. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### **Dans tous les secteurs :**

- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article UB2,
- Les constructions destinées à l'artisanat non autorisées à l'article UB2,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article UB2.

### **Article UB. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans les secteurs repérés par une servitude au titre de l'article L151.41 5° du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont autorisées à conditions d'être inférieures à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher. Sont autorisées les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- Les annexes isolées sont autorisées dans la limite de 3.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.
- Les activités artisanales se déroulant à l'intérieur d'un bâtiment n'entraînant pas de nuisance (sonore, olfactive, etc....) pour le voisinage, sont autorisées à concurrence d'une surface de planchers hors œuvre nette de 100 m<sup>2</sup> maximum.
- 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.
- Pour les opérations situées dans les secteurs délimités sur les documents graphiques du PLU n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU, au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, les constructions à usage d'habitation à condition que les programmes de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 6 logements intègrent un minimum de 30 % de logements sociaux, sur l'ensemble des logements construits. En cas d'opérations mixtes comportant des bureaux, commerces et habitations, le calcul ne s'applique qu'à la part consacrée à l'habitation.

*Exemples :*

- *Si une opération dépasse 380m<sup>2</sup> de surface de plancher consacrés aux logements et*

*qu'elle comporte la création de 8 logements, le calcul sera :  $8 \times 30\% = 2.4$  soit arrondi à l'entier supérieur : 3 logements.*

- *Si une opération dépasse 500m<sup>2</sup> de surface de plancher consacrés aux logements et qu'elle comporte la création de 4 logements, le calcul sera :  $4 \times 30\% = 1.2$  qui sera arrondi à l'entier supérieur donc 2 logements.*
- Pour les éléments du patrimoine bâti (murs de pierre et constructions à caractère patrimonial) de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5 du PLU, ils sont soumis au permis de démolir. Ces éléments sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UB11.

#### Cas particulier des antennes relais de téléphonie mobile

- Toute personne souhaitant exploiter, transférer, modifier, sur le territoire de la commune, une ou plusieurs installations radioélectriques à l'origine des champs électromagnétiques respectera les normes en vigueur inscrites dans le Décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 concernant l'exposition du public et les valeurs limites d'exposition ainsi que les dispositions de la loi « Abeille » n°2015-136 du 9 février 2015 relative à la sobriété, à la transparence, à l'information et à la concertation en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques, ses décrets d'application actuels et futurs. En cas d'évolution de la réglementation, et notamment des valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques, les opérateurs devront mettre en conformité leurs installations dans le délai prévu par la réglementation.
- A l'appui de toute demande le pétitionnaire s'assurera que l'exposition aux champs électromagnétiques générée par l'installation ou l'équipement soit aussi faible que possible tout en préservant la qualité du service rendu.
- La commune se réserve la possibilité de soumettre à toute demande d'autorisation de la part d'un opérateur une ou plusieurs propositions de localisation alternative dans le respect des objectifs du PADD dans le but de garantir la préservation des sites, des paysages urbains ainsi que la santé et la sécurité des habitants.
- L'intégration du projet dans le paysage urbain ou naturel restera un critère déterminant pour la validation du projet.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB. 3 : Accès et voiries**

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4, les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

#### **1 - Accès**

- Les caractéristiques des accès doivent :
  - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
  - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité.
  - apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- 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 peut être interdit.
- Un seul accès à la voie publique est autorisé par unité foncière.
- L'accès à la voirie publique sera organisé de manière à comporter une plateforme visible de la chaussée d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger. Il sera d'une largeur minimale de 2,5 mètres. Il devra être garanti un dégagement de 4 mètres minimum permettant de stationner un véhicule et présentant une pente d'environ 5%. S'il est muni d'un système de fermeture (portail,...), ce dernier devra être situé à 5 mètres minimum en retrait de la voie, sauf situation exceptionnelle avérée.

## **2 - Voirie**

Pour des raisons de sécurité, les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

### **Article UB. 4 : Desserte par les réseaux**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Saint-Ismier.

## **2 Assainissement**

### **2-1 - Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal en vigueur.

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

### **2-2 - Eaux usées non domestiques**

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

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

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

### **2-3 - Eaux pluviales**

#### **Définition**

« On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur. »

### **Règle générale**

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc.). En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne et /ou le réseau collectif en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

En tout état de cause, l'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales devra être respecté.

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures peut être exigée.

### **3 - Réseau d'électricité**

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

### **Article UB. 5 : Superficie minimale des terrains**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

### **Article UB. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **1 - Définitions**

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques mais elles ne s'appliquent pas aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.

#### **2 - Règles générales**

- Pour l'alignement sur la RD 1090 :
  - Sur la partie amont, les constructions doivent s'implanter à 5m minimum par rapport à l'alignement.
  - Sur la partie aval, les constructions doivent s'implanter à 10m minimum par rapport à l'alignement.

Dans les deux cas, cet espace issu du recul devra faire l'objet d'un traitement paysagé.

En outre les façades ne pourront être supérieures à 25 mètres de long (le front bâti devra être



non linéaire et architecturalement travaillé pour s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager) sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant laquelle ne pourra excéder 10,50 mètres de long et être inférieure à 4,50 mètres de hauteur.

- Pour l'alignement sur les autres voies publiques : les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ( $H \leq L$ ).
- Une tolérance de 0.70m est admise pour les débords de toitures et autres ouvrages en encorbellement.

### **3 - Dispositions particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les équipements publics ou d'intérêt général et les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général doivent uniquement respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ( $H \leq L$ ).

## **Article UB. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1 - Définitions**

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de parcelles.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal du bâtiment.

Définitions :

$H$  = Hauteur

$L$  = Longueur / distance

Alignement = limite entre les parcelles privées et l'espace public (règles définies à l'article 6)

### **2 - Règles générales :**

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5mètres ( $L \geq H/2$ , avec 5 m. mini.)

En outre les façades ne pourront être supérieures à 25 mètres de long par rapport à la RD1090 sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant laquelle ne pourra excéder 10,50 mètres de long et être inférieure à 4,50 mètres de hauteur

### **3 - Dispositions particulières**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les équipements publics ou d'intérêt général devront être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général non implantés en limite séparative peuvent être édifiés à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.
- Toute implantation de piscine doit respecter une distance de 3 m minimum entre le bassin de la piscine et les limites séparatives.
- Pour les annexes isolées, le recul doit être de 2m minimum et la hauteur de 3,50m maximum. L'implantation sur une seule limite séparative est autorisée si la hauteur de l'annexe est inférieure à 2,50m. Dans les deux cas, la longueur de l'annexe ne pourra excéder 6 mètres. Une seule annexe sera autorisée sur une limite sauf si elle est positionnée dans un angle sans pouvoir excéder 8 mètres de longueur cumulée.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble; les règles de recul ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais à chaque lot. *Rappel : R151-21 alinéa 3 « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées sauf si le règlement du PLU s'y oppose. »*

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

---

- Il est exigé une distance minimum de 10m en tout point et entre deux constructions disjointes implantées sur une même propriété.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **Article UB. 9 : Emprise au sol des constructions**

---

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

### **Article UB. 10 : Hauteur maximale des constructions**

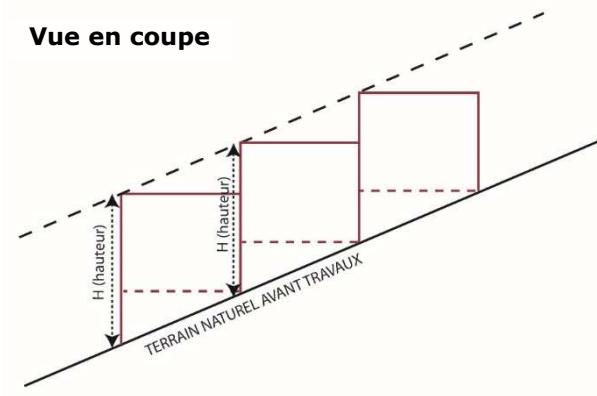
---

#### **1 - Définitions**

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*
- *Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la*

construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.

- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.
- Illustration de l'interprétation du terrain naturel sur un terrain en pente :



## **2 - Hauteurs maximales**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **11 mètres**.
- La hauteur maximale des équipements publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général est fixée à **13 mètres**.

## **3 - Dispositions particulières**

- **Sur la partie amont de la RD1090, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres calculés en tous points du terrain naturel avant travaux.**
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **Article UB. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **1 - Dispositions générales**

- Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, etc. ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les façades des bâtiments projetés doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité, conserver une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux dits réfléchissants et/ou brillants est interdit.

- Les menuiseries ou les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent, par la qualité des matériaux, s'intégrer harmonieusement à l'édifice. Ainsi les menuiseries ou les ferronneries doivent chacune être d'une seule couleur sur toutes les façades.
- Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante. Pour les constructions collectives, l'opérateur doit mettre en place un système d'antenne collective.
- Il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions s'intègrent avec les spécificités du site, la topographie du terrain, les caractéristiques et emplacements du bâti existants alentours afin de protéger les respirations et préserver les perspectives sur le grand paysage et de les réaliser avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel urbain.
- Pourront notamment être refusées des constructions qui font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou qui constitueraient des pastiches d'architecture.

## **2 - Toitures**

- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, etc. Notamment les conduits de fumée ou de ventilation devront être encoffrés le long des pignons en harmonie avec le pignon. L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour ou qui ne sont pas visibles de la voie publique.
- Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, des revêtements de type jardins (gazon, plantations, tapis végétal durable...) seront obligatoires y compris en cas d'implantation de panneaux solaires. Ces derniers devront être intégrés dans le volume de la toiture. Il est interdit de réaliser des écrans occultant sur le pourtour des toitures terrasses.
- L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) devront s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

## **3 - Façades**

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étages, les proportions des ouvertures et une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux. Les façades devront s'intégrer harmonieusement avec l'environnement existant.

Notamment :

- Les modifications effectuées sur un édifice ne doivent pas être faites au coup par coup mais en tenant compte de la composition de tout l'édifice,
- Toutes les façades d'une construction, notamment les mur-pignons (mitoyens ou non) doivent être traitées en harmonie avec la façade dite "principale" bordant l'espace public, en tenant compte des différences d'orientation et d'usage. Les locaux annexes et extensions de

toute nature doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux et être en harmonie avec les matériaux constituant des façades.

- Les couleurs ne doivent pas créer de ruptures dans la lecture du paysage bâti, Il doit être tenu compte, dans la conception de la façade, du bâti environnant existant.
- Est proscrite toute teinte dont les coloris seraient trop vifs et voyants ou ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.
- Les raccordements aux réseaux de distribution de l'électricité, du gaz et de télécommunication doivent être dissimulés ou harmonieusement intégrés au bâti.
- Les pignons sur les limites séparatives ainsi que les locaux en superstructure doivent recevoir un revêtement en harmonie avec les façades.
- Les murs pignons des bâtiments existants laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive, doivent recevoir un enduit en harmonie avec la façade voisine.
- Les devantures commerciales sont réalisées sous forme de vitrine cohérente avec la trame architecturale et les composantes de l'immeuble dans lequel elles sont intégrées. Les mécanismes et coffrets doivent être dissimulés.

#### **4 - Couvertures**

- Les matériaux de couverture s'harmoniseront avec ceux des constructions voisines existantes.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, d'intérêt collectif et bâtiments communaux.

### **5 - Abords des constructions**

#### **5-1 - Mouvements de terre**

- Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique, ils doivent s'intégrer au terrain naturel. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Ces mouvements de terre et ces murs de soutènement devront être dûment justifiés dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- Les enrochements doivent être traités de manière à s'intégrer au site. ces murs seront alors traités en pierres apparentes ou en crépis et serviront de support aux plantes grimpantes.

#### **5-2 - Clôtures et portails**

- Toute limite non construite entre l'espace public et le domaine privé, à l'exception des systèmes d'accès, des rez-de-chaussée commerciaux, et des équipements publics ou d'intérêt général, peut être matérialisée par une clôture implantée à l'alignement. La clôture peut être constituée par un mur bahut maçonné et enduit de 0.50 mètres de hauteur maximum qui pourra être surmonté d'un système à claire-voie. Les clôtures seront obligatoirement ajourées et végétalisées ou uniquement végétalisées. Par exception, un mur en pierre d'une hauteur maximum de 2 mètres pourra être réalisé. Les clôtures plastiques,

les écrans de tôle, treillage, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdits. Les haies de clôture seront constituées par des essences variées et locales.

- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies publiques est interdite.
- Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies publiques doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- Pour les clôtures qui ne sont pas édifiées en bordure d'espace public ou des voies publiques, elles devront être réalisées selon les prescriptions ci-dessous :
  - Par une simple haie d'essences variées et locales, doublée ou non d'un grillage pouvant être fixé jusqu'en limite séparative et tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion des poteaux béton.
  - Par un mur bahut maçonné et enduit de 0,50m surmonté ou non d'un grillage, doublé d'une haie végétalisée.
  - Sont formellement interdits les écrans de tôle, treillage, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire. Les haies de clôture seront constituées par des essences variées et locales.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 1,70 mètres sur rue et 2 mètres sur limite séparative.
- Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement jusqu'au niveau du terrain naturel.
- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures

## **6 – Eléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU**

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4 du PLU.

Sont distingués des murs à « l'ancienne », des constructions et le centre ancien de la commune à protéger.

- Les murs à « l'ancienne » repérés aux documents graphiques du PLU devront être maintenus sur 90% de leur linéaire au minimum, ou restaurés dans leur aspect original, sauf considération technique et / ou de sécurité dûment justifiée.
- Les constructions identifiées aux documents graphiques du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition pourra être autorisée si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

## Article UB. 12 : Stationnement

### **1 - Stationnement des véhicules**

#### 1-1 - Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier de l'autorisation d'urbanisme.
- Les espaces réservés aux stationnements doivent être suffisants et conçus pour assurer le parking de tous les usagers dont les visiteurs.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

#### 1-2 - Quantités requises

Destination	Quantités requises
<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En dessous de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement,</li> <li>- A partir de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>- Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.</li> <li>- En outre, 30% des places devront être couvertes</li> <li>- En outre, les opérations supérieures à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher devront comprendre un minimum de 100m<sup>2</sup> de stationnement visiteurs (places non couvertes et accessibles au public).</li> </ul>
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place minimum par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux-Commerces</b>	1 place minimum par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat</b>	1 place minimum par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### **2 - Stationnement des cycles**

#### 2-1 - Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.

#### 2-2 - Quantités requises

- Pour les constructions destinées à l'habitat, aux bureaux ou aux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au moins 1 espace de stationnement clos et couvert pour les cycles d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> devra être aménagé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes.
- En outre, il est exigé selon la destination :

Destination	Surfaces requises
Habitations / Hébergements hôteliers	1,5 % minimum de la surface de plancher
Bureaux	1 % minimum de la surface de plancher
Commerces/Artisanat	0,5 % minimum de la surface de plancher

## Article UB. 13 : Espaces libres et plantations

### 1 - Généralités

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements devront être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### 2 - Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- Une surface minimum de 25% de l'unité foncière support du projet sera réservée aux espaces de pleine terre.
- Le nombre minimum d'arbres à planter est de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

### 3 - Dispositions particulières : abords de la RD1090

- Bordure amont : afin d'atténuer le front bâti, il est exigé un traitement paysagé de la bande de recul entre la voirie et le bâtiment. Le traitement paysagé privilégiera les alignements d'arbres de moyennes tiges.

Il sera exigé une plantation tous les 8 mètres en moyenne.

- Bordure aval : afin de mettre à distance les constructions sans refermer la perspective, le traitement de la bande de recul entre la voirie et la construction devra être paysagé (végétalisé) et privilégiera les plantations basses (de type haies vives et massifs).

### 4 - Modalités de réalisation

- Les espaces non bâtis, non aménagés et non dédiés au stationnement et à la voirie devront être en pleine terre et végétalisés.
- Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées (cf. Annexes « essences autorisées pour la plantation de haies »).

## **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### Article UB. 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Les possibilités de construire résultent de l'application des articles UB3 à UB13.



## **TITRE IV – ANNEXES**

### **Glossaire**

### **Essences autorisées pour la plantation de haie**

## **GLOSSAIRE**

Le présent glossaire a une valeur réglementaire.

### **Alignement**

L'alignement est la limite entre ce qui est ou qui sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale) sur demande adressée par le propriétaire ou son ayant-droit.

**Annexe :** Elle est définie comme toute construction dissociée et/ou accolée au corps principal d'une construction constituant un complément fonctionnel à celui-ci et ne pouvant être à usage d'habitation. Sont considérées comme annexes : abri voiture, pool house, abri de jardin, appentis.

### **Arbre de haute tige**

Arbre ayant une taille moyenne de 7 mètres à l'âge adulte.

### **Coefficient d'emprise au sol (CES)**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus au-delà de 0.70cm et hors rampes accès et aires de stationnement

### **Commerces**

Etablissements dont l'activité consiste en la vente, la distribution de produits finis.

### **Equipements publics ou d'intérêt collectif / général**

L'ensemble des ouvrages de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

### **Habitat intermédiaire**

Il est une forme urbaine (intermédiaire) entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

### **Ligne d'implantation**

Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

### **Limites séparatives**

Ce sont les limites de parcelles qui aboutissent aux voies publiques et espaces publics et celles entre propriétés privées.

**Pleine terre**

Surfaces perméables non bâties qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui doivent être végétalisées (gazon, arbustes).

**Prospect**

Distance d'implantation du bâtiment par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex.  $L = 4 \text{ m}$ ), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex.  $L \geq H$ ,  $L \geq H/2$ ), ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

**Sinistre**

Événement fortuit pouvant entraîner des pertes matérielles ou humaines.

**Surface de plancher**

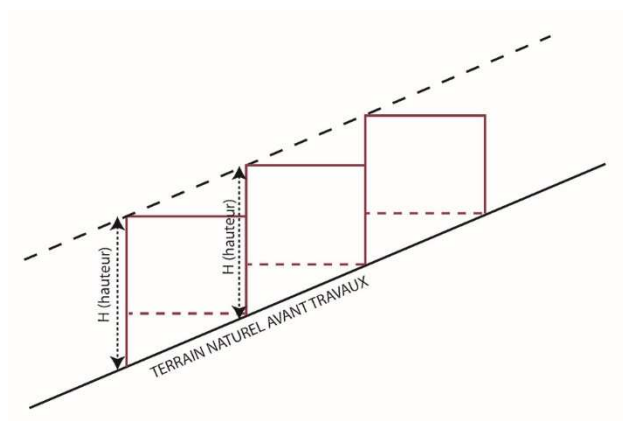
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Terrain Naturel**

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

Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :



### Voie et emprise publique

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par : la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus nécessaires.

L'emprise d'une voie désigne en général la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à la voie ainsi qu'à ses dépendances.

L'emprise d'une voie dans son état futur, c'est à dire prévu dans un document d'urbanisme, est la surface de terrain que la collectivité publique peut être amenée à acquérir dans les conditions légales (par rétrocession, acquisition amiable, procédure de cession gratuite, expropriation) pour l'affecter à cette voie, ainsi qu'à ses dépendances.

Le terme d'emprise publique désigne toutes les surfaces publiques ou à usage public : les espaces publics d'une manière générale (places, jardins, squares, ...), certains cours d'eau, y compris les propriétés de la ville à usage public...

### Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par une collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...).

## **ESSENCES AUTORISEES POUR LA PLANTATION DE HAIE**

Liste des arbustes et arbrisseaux préconisés pour l'élaboration de haies végétales en limite séparatives et limites sur voiries (source : « Planter des haies champêtres en Isère », CG 38).

### **Pour des haies taillées :**

- |                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| • Arbre à perruques          | Cotinus coggygria     |
| • Aubépine blanche           | Crataegus oxyacantha  |
| • Bourdaine                  | Frangula alnus        |
| • Buis                       | Buxus sempervirens    |
| • Charme commun              | Carpinus betulus      |
| • Chèvrefeuille des bois     | Lonicera periclymenum |
| • Cornouiller sanguin (mâle) | Cornus sanguinea      |
| • Erable champêtre           | Acer campestre        |
| • Fragon petit houx          | Ruscus aculeatus      |

- |                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| • Genêt à balais    | Cytisus scoparius  |
| • Houx vert         | Ilex aquifolium    |
| • Nerprun alaternus | Rhamnus alaternus  |
| • Nerprun purgatif  | Rhamnus cathartica |
| • Noisetier         | Corylus avellana   |
| • Prunellier        | Prunus spinosa     |
| • Troène            | Ligustrum vulgare  |

**Pour des haies libres :**

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| • Amélanchier              | Amelanchier ovalis   |
| • Argousier                | Hippophae rhamnoides |
| • Camerisier à balais      | Lonicera xylosteum   |
| • Cerisier de sainte Lucie | Prunus mahaleb       |
| • Cornouiller mâle         | Cornus mas           |
| • Epine-vinette            | Berberis vulgaris    |
| • Erable de Montpellier    | Acer monspessulanum  |
| • Fusain d'Europe          | Evonymus europaeus   |
| • Groseillier des Alpes    | Ribes alpinum        |
| • Néflier                  | Mespilus germanica   |
| • Poirier sauvage          | Pyrus communis       |
| • Pommier commun           | Malus domestica      |
| • Sureau noir              | Sambucus nigra       |
| • Sureau rouge             | Sambucus racemosa    |
| • Viorne lantane           | Viburnum lantana     |
| • Viorne obier             | Viburnum opulus      |

**Pour des haies brise-vent :**

- |                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| • Alisier blanc ou Allouchier | Sorbus aria        |
| • Aulne glutineux             | alnus glutinosa    |
| • Bouleau                     | betula             |
| • Cerisier a grappes          |                    |
| • Châtaignier                 | castanea sativa    |
| • Chêne pubescent             | quercus pubescens  |
| • Erable champêtre            | acer campestre     |
| • Frêne commun                | fraxinus excelsior |
| • Hêtre                       | fagus silvatica    |
| • Merisier                    | prunus avium       |
| • Murier blanc                | morus alba         |
| • Noyer commun                | juglans regia      |
| • Orme champêtre              | ulmus minor        |
| • Pommier                     | malus              |
| • Sorbier des oiseleurs       | sorbus aucuparia   |
| • Tilleul a grandes feuilles  | tilia platyphyllos |
| • Résineux persistants        |                    |