

TABLE DES MATIERES

TITRE I – GENERALITES	7
CHAPITRE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE	7
CHAPITRE 2 – LEXIQUE	7
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA CONSTRUCTIBILITE EN BORDURE DES FOSSES, CANAUX, CHANTOURNES, RUISSEAUX ET TORRENTS	9
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Um	10
Um - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	10
Um- I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	10
Um- I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zone Um	10
Um - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières	10
Um - I-1-C – Conditions particulières relatives à la prise en compte du PPRN (plan de prévention des risques naturels) et du PPRI Isère amont (plan de prévention des risques d'inondation) :	11
Um - I-1-D – Conditions particulières concernant le bruit	11
Um - I-1-E – Conditions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager, identifié en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.....	11
Um – I-1-F – Dispositions applicables à tout projet dans un lotissement.....	12
Um - I-2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	12
Um - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	12
Um - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	12
Um - II-1-A – Implantation par rapport au terrain naturel.....	12
Um - II-1-B - Emprise au sol des constructions.....	13
Um - II-1-C - Hauteur des constructions.....	13
Um - II-1-D – Implantation des constructions sur les voiries publiques et privées.....	14
Um - II-1-E – Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives	16

Um - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	17
Um - II-2-A - Dispositions concernant le patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager, identifié en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.....	17
Um - II-2-B - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions.....	18
Um - II-2-C - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures	19
Um - II-2-D - Dispositions concernant les caractéristiques environnementales des constructions.....	20
Um - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	20
Um - II-4 – STATIONNEMENT	21
Um - II-4-A – Principales caractéristiques pour les places de stationnement.....	21
Um - II-4-B – Stationnement des véhicules automobiles.....	21
Um - II-4-C – Stationnement des cycles.....	22
Um - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	22
Um - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	22
Um - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	23
Um –III-2-A - Eau potable	23
Um –III-2-B - Assainissement des eaux usées :	23
Um –III-2-C - Eaux pluviales :	23
Um –III-2-D - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	23
Um –III-2-E - Autres réseaux.....	24
Um –III-2-F - Gestion des déchets	24
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us.....	25
Us - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	25
Us - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	25
Us - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zone Us.....	25
Us - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières	25
Us - I-1-C – Conditions particulières relatives à la prise en compte du PPRN (plan de prévention des risques naturels) et du PPRI Isère amont (plan de prévention des risques d'inondation) :	25
Us - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	25
Us - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	25
Us - II-1-A - Hauteur des constructions	25
Us - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	25

Us - II-2-A- Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions	25
Us - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	26
Us - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	26
Us - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PRIVEES	26
Us - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	26
Us - III-2 – A -Eau potable	26
Us - III-2 – B - Assainissement des eaux usées	26
Us - III-2 – C - Eaux pluviales :	26
Us - III-2 – D - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	26
Us - III-2 – E – Autres réseaux	26
Us - III-2 –F - Gestion des déchets	26
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui	27
Ui - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	27
Ui - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	27
Ui - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zones Ui	27
Ui - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières en zone Ui	27
Ui - I-1-C – Conditions particulières relatives à la prise en compte du PPRN (plan de prévention des risques naturels) et du PPRI Isère amont (plan de prévention des risques d'inondation) :	27
Ui - I-1-D – Conditions particulières concernant le bruit	27
Ui - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	28
Ui - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	28
Ui - II-1-A – Implantation par rapport au terrain naturel	28
Ui - II-1-B - Emprise au sol des constructions	28
Ui - II-1-C - Hauteur des constructions	28
Ui - II-1-D – Implantation des constructions sur les voiries publiques et privées	29
Ui - II-1-E – Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives	29
Ui - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	29
Ui - II-2-A - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions	29
Ui - II-2-B - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures	30
Ui - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	30

Ui - II-4 – STATIONNEMENT	31
Ui - II-4-A – Principales caractéristiques pour les aires de stationnement	31
Ui - II-4-B – Stationnement des véhicules automobiles	31
Ui - II-4-C – Stationnement des cycles.....	32
Ui - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	32
Ui - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	32
Ui - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	32
Ui - III-2-A - Eau potable	32
Ui - III-2-B - Assainissement des eaux usées.....	32
Ui - III-2-C - Eaux pluviales	32
Ui - III-2-D - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	32
Ui - III-2-E - Autres réseaux.....	32
Ui - III-2-F - Gestion des déchets	33
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	33
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	33
AU - I-1 –INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS,	33
CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	33
AU - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdits en zone AU	33
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUm	33
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU-i (Pré figaroud et Chalendrier).....	33
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	34
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	34
A - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	34
A - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	34
A - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zone A	34
A - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières 34	
A - I-1-C – Conditions particulières relatives à la prise en compte du PPRN (plan de prévention des risques naturels) et du PPRI Isère amont (plan de prévention des risques d'inondation) :	35
A - I-1-D – Conditions particulières concernant le bruit.....	36
A - I-1-E – Conditions particulières concernant les secteurs de préservation des zones humides	36
A - I-1-F – Conditions particulières concernant les risques technologiques	36
A - I-1-G – Conditions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager, identifiés en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme	36

A - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	37
A - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	37
A - II-1-A – Implantation par rapport au terrain naturel	37
A - II-1-B - Hauteur des constructions	37
A - II-1-C – Implantation des constructions sur la voirie publique	38
A - II-1-D – Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives	38
A - II-1-E – Conditions d’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	38
A - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	38
A - II-2-A - Dispositions concernant le patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager, identifiés en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l’urbanisme	38
▪ Les extensions seront possibles si elles s’inscrivent dans une cohérence d’ensemble.	39
A - II-2-B - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions.....	39
A - II-2-C - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures	40
A - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	41
A - II-4 – STATIONNEMENT	41
A - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	41
A - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	41
A - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	41
A - III-2-A – Eau potable.....	42
A - III-2-B – Assainissement des eaux usées :	42
A - III-2-C – Eaux pluviales.....	42
A - III-2-E – Autres réseaux	42
A - III-2-F - Gestion des déchets.....	42
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	42
N - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	42
N - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	43
N - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdits.....	43
N - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières	43
N - I-1-C – Conditions particulières relatives à la prise en compte du PPRN (plan de prévention des risques naturels) et du PPRI Isère amont (plan de prévention des risques d’inondation) :	43
N - I-1-D – Conditions particulières concernant le bruit	44

N - I-1-E – Conditions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager, identifiés en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.....	44
N - I-1-F – Conditions particulières concernant les secteurs de préservation des zones humides.....	44
N - I-1-G – Conditions particulières concernant les risques technologiques	45
N - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	46
N - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	46
N - II-1-A – Implantation par rapport au terrain naturel.....	46
N - II-1-B - Hauteur des constructions.....	46
N - II-1-C – Implantation des constructions sur les voiries publiques et privées	47
N - II-1-D – Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives	47
N - II-1-E – Conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	47
N - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	47
N- II-2-A - Dispositions concernant le patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager, identifiés en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme	47
▪ Les extensions seront possibles si elles s'inscrivent dans une cohérence d'ensemble.	48
N - II-2-B - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions.....	48
N - II-2-C - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures	49
N - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	50
N - II-4 – STATIONNEMENT.....	50
N - II-4-A – Stationnement des véhicules automobiles	50
N - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	50
N - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	50
N - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	51
N - III-2-A - Eau potable	51
N - III-2-B - Assainissement des eaux usées :	51
N - III-2-C - Eaux pluviales	51
N - III-2-D - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	51
N - III-2-E - Autres réseaux.....	51
N - III-2-F - Gestion des déchets	51
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19..	52

TITRE I – GENERALITES

CHAPITRE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES**.

CHAPITRE 2 – LEXIQUE

2.1 - DEFINITIONS ISSUES DU LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un 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.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Un bassin, une piscine, un SPA ... sont dans tous les cas constitutifs d'emprise au sol.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façades

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principal

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2.2 – AUTRES DEFINITIONS

Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie de desserte publique ou privée.

Affouillement de sol

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement

Limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie), entre le domaine public et le fonds privé.

Front Bâti

Le front bâti désigne l'alignement des façades principales des immeubles donnant sur l'espace public.

Modénature

En architecture, on appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant un style architectural.

Piscine

Une piscine est une construction; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières, sauf mention explicite dans le règlement ci-après.

Pleine terre

Surface perméable qui n'est pas destinée à la circulation automobile et qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit terrasse,...).

Réhabilitation

La réhabilitation consiste à améliorer les bâtiments existants. Elle se traduit par des travaux d'amélioration des intérieurs des logements, des parties communes et des façades des immeubles.

Restauration

Ensemble des travaux, consolidations, remontages, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction en respectant l'état primitif.

RESI

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{partie en zone inondable du projet (construction et remblai)}}{\text{partie en zone inondable des parcelles utilisées}}$$

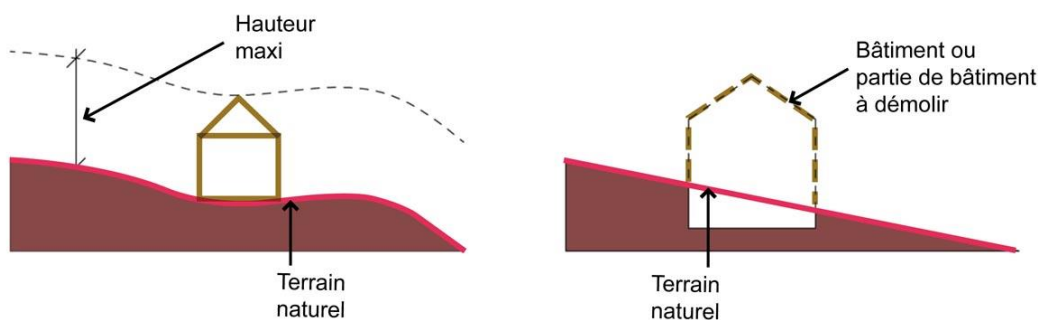
Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

Terrain naturel (TN)

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

Si la construction projetée s'implante en lieu et place d'une construction ou d'une partie de construction existante qu'il est prévu de démolir, le terrain naturel correspond au relief théorique qui relie entre eux les niveaux altimétriques existants en périphérie des constructions ou parties de constructions existantes.

**Unité foncière**

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA CONSTRUCTIBILITE EN BORDURE DES FOSSES, CANAUX, CHANTOURNES, RUISSEAUX ET TORRENTS

Pour tout projet autorisé en bordure de fossés, canaux, chantournes, ruisseaux ou torrents, des marges de recul sont à respecter (se reporter aux dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels et aux dispositions liées à la prise en compte des bandes de précaution à l'arrière des ouvrages de protection contre les inondations).

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Um

La zone **Um** est constituée de trois sous-secteurs :

- le sous-secteur **Um-a**, qui regroupe les hameaux historiques du village ;
- le sous-secteur **Um-b**, qui correspond au périmètre d'accueil du développement résidentiel plus récent de la commune ;
- le sous-secteur **Um-c**, situé de part et d'autre de la Route de Chambéry (RD1090).

Um - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Um- I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Um- I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zone Um

Dans la zone Um, sont interdits :

- les constructions correspondant à la destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- les constructions correspondant aux sous-destinations « Commerce de gros » et « Cinéma » ;
- les constructions relevant des sous-destinations « Industrie », « Centre de congrès et d'exposition » ;
- les usages, affectations et nature d'activités suivantes :
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les dépôts à ciel ouvert de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que de vieux véhicules, ...
 - l'aménagement de terrains pour le camping, ou le caravanning ;
 - les constructions isolées à usage d'annexe si elles ne sont pas liées à une construction existante située sur le même terrain.

Um - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- Les constructions correspondant aux sous-destinations « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hébergement hôtelier et touristique » sous réserve d'être situées dans le périmètre défini au document graphique 4.3
- les constructions correspondant à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », sous réserve d'être situées dans le périmètre spécifique défini au document graphique 4.3 et de ne pas excéder une surface de plancher de 100 m² ;

- les constructions correspondant à la sous-destination « Entrepôt », sous réserve d'être situées dans le périmètre spécifique défini au document graphique 4.3 et de ne pas excéder une surface de plancher de 100 m² ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec leur environnement et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ;
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés aux constructions, installations ou aux travaux publics autorisés dans la zone ;
- la reconstruction, en cas de sinistre, au plus dans le volume identique.

Um - I-1-C – Conditions particulières relatives à la prise en compte du PPRN (plan de prévention des risques naturels) et du PPRI Isère amont (plan de prévention des risques d'inondation) :

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et un Plan de Prévention du Risque Inondation Isère Amont (PPRI) approuvés, joints en annexe.

Les règlements du PPRN et PPRI précités sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Um - I-1-D – Conditions particulières concernant le bruit

A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres mentionnés dans les annexes, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à l'article R571.43 du code de l'environnement. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement et de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 25 Avril 2003.

Um - I-1-E – Conditions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager, identifié en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Pour rappel, conformément à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les éléments du patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager de la commune, identifiés au titre des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et annexes XXX.

Les projets portant sur le patrimoine bâti identifié doivent respecter les prescriptions définies ci-après au CHAPITRE I, § Um – II-2-A et celles définies au TITRE V du présent règlement.

- Le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de sa démolition.
- Le patrimoine végétal identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé ainsi que les niveaux de sol et ses abords.
 - Tout abattage ou coupe d'arbres est soumis à déclaration préalable. Cette mesure est autorisée en cas de :
 - mise en danger justifiée, des personnes et des biens ;
 - risques sanitaires justifiés, pour le patrimoine végétal.

- Toute suppression de haies bocagères sera soumise à déclaration préalable.

Um – I-1-F – Dispositions applicables à tout projet dans un lotissement

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même 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, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en opposition à l'application du principe énoncé dans l'article R151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme).

Um - I-2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone Um est concernée par :

- des linéaires commerciaux à préserver, inscrits au règlement graphique, en application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme

Le long de ces linéaires, le changement de destination des rez-de-chaussée correspondant à la destination « commerce et activités de service » est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

- des secteurs de mixité sociale, en application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme

Dans l'ensemble de la zone Um, les programmes correspondant à la destination « Habitation » de plus de 3 logements ou à partir de 300 m² de surface de plancher devront comporter au moins 30% de logements locatifs aidés par l'Etat.

En cas d'opérations mixtes, les pourcentages de logements ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement.

Ces pourcentages s'appliquent au nombre de logements et aux mètres carrés de surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

Um - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Um - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Um - II-1-A – Implantation par rapport au terrain naturel

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle sera étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte.

Aucun remodelage du terrain naturel n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Pour les terrains dont la pente moyenne est comprise entre 0 et 10% au droit de la zone d'implantation de la construction, il ne sera admis aucun remblai ou déblai, une fois la construction terminée.

Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit de la zone d'implantation de la construction, les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Um - II-1-B - Emprise au sol des constructions

Dans le sous-secteur **Um-b**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Um - II-1-C - Hauteur des constructions

Limites de l'application de la règle :

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel (TN).

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-après, les autorisations de droit des sols ne pourront être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Hauteurs maximales :

Dans le sous-secteur **Um-a**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage,
- 7 mètres au faîtage pour les parcelles en limite des zones agricoles et naturelles.
- 4.5 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse si le projet concerne une extension ou une annexe.

Les toitures- terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment.

Dans le sous-secteur **Um-b**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage,
- 7 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse,
- 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les parcelles en limite des zones agricoles et naturelles.

Dans le sous-secteur **Um-c**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres au faîtage
- 10 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse.

Hauteurs relatives

a) Par rapport aux limites séparatives, dans le sous-secteur **Um-b**

Pour les constructions implantées à 4 mètres ou moins des limites séparatives, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne doit pas excéder le quart de la distance entre ces deux points augmentée de 2.50 mètres.

Pour les constructions implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne doit pas excéder une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points sans dépasser la hauteur maximale.

Toutefois dans le cas de constructions accolées et sous réserve de gabarits similaires, ces règles peuvent ne pas s'appliquer sans dépasser la hauteur maximale.

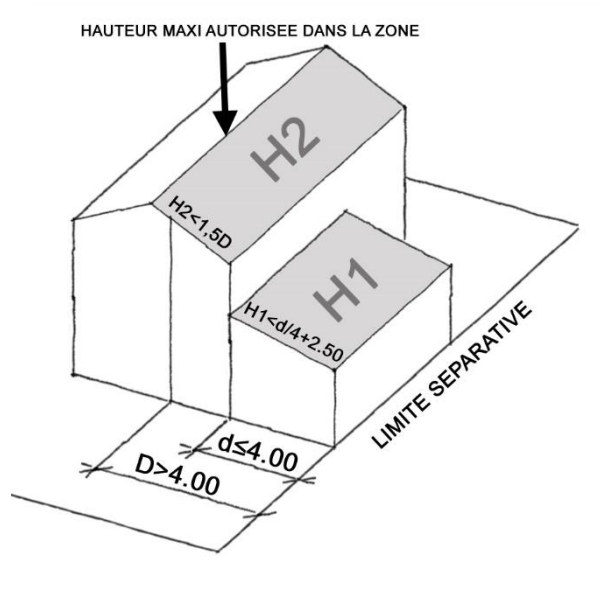


Schéma – Valeur illustrative

Um - II-1-D – Implantation des constructions sur les voiries publiques et privées

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment (encorbellement, balcons, dépassées de toiture compris, ...).

Pour les piscines, l'implantation du bassin est autorisée à 2 mètres

Règles applicables au sous-secteur Um-a

En bordure des voiries, les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement de la voirie,
- ou en continuité d'un bâtiment existant implanté sur la parcelle ou sur une parcelle limitrophe.

Règles applicables aux sous-secteurs Um-b

- En bordure du réseau primaire, route de Chambéry (RD 1090), les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.
- En bordure des voies du réseau secondaire et du réseau collecteur indiquées au règlement graphique (voir plan ci-après), les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- En bordure des voies du réseau de desserte indiquées au règlement graphique (voir plan ci-après) et de toutes les autres voies, les constructions doivent respecter un recul de 2.50 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Règles applicables au sous-secteur **Um-c**

- En bordure du réseau primaire, route de Chambéry (RD 1090, les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.
- En bordure des voies du réseau secondaire et du réseau collecteur indiquées au règlement graphique (voir plan ci-après), les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- En bordure des voies du réseau de desserte indiquées au règlement graphique (voir plan ci-après) et de toutes les autres voies, les constructions doivent respecter un recul de 2.50 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Le front bâti devra être non linéaire.

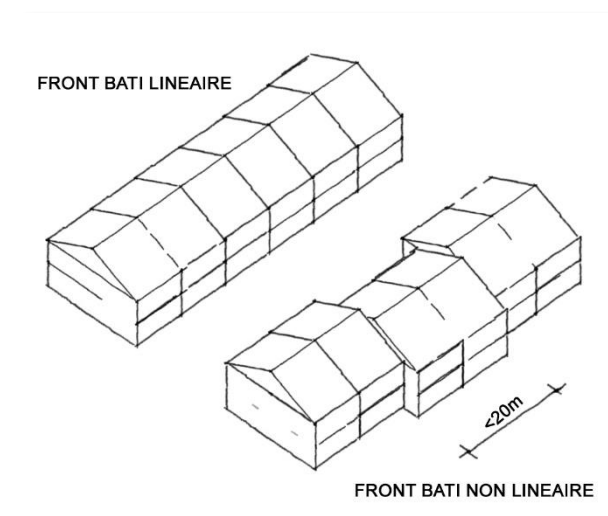
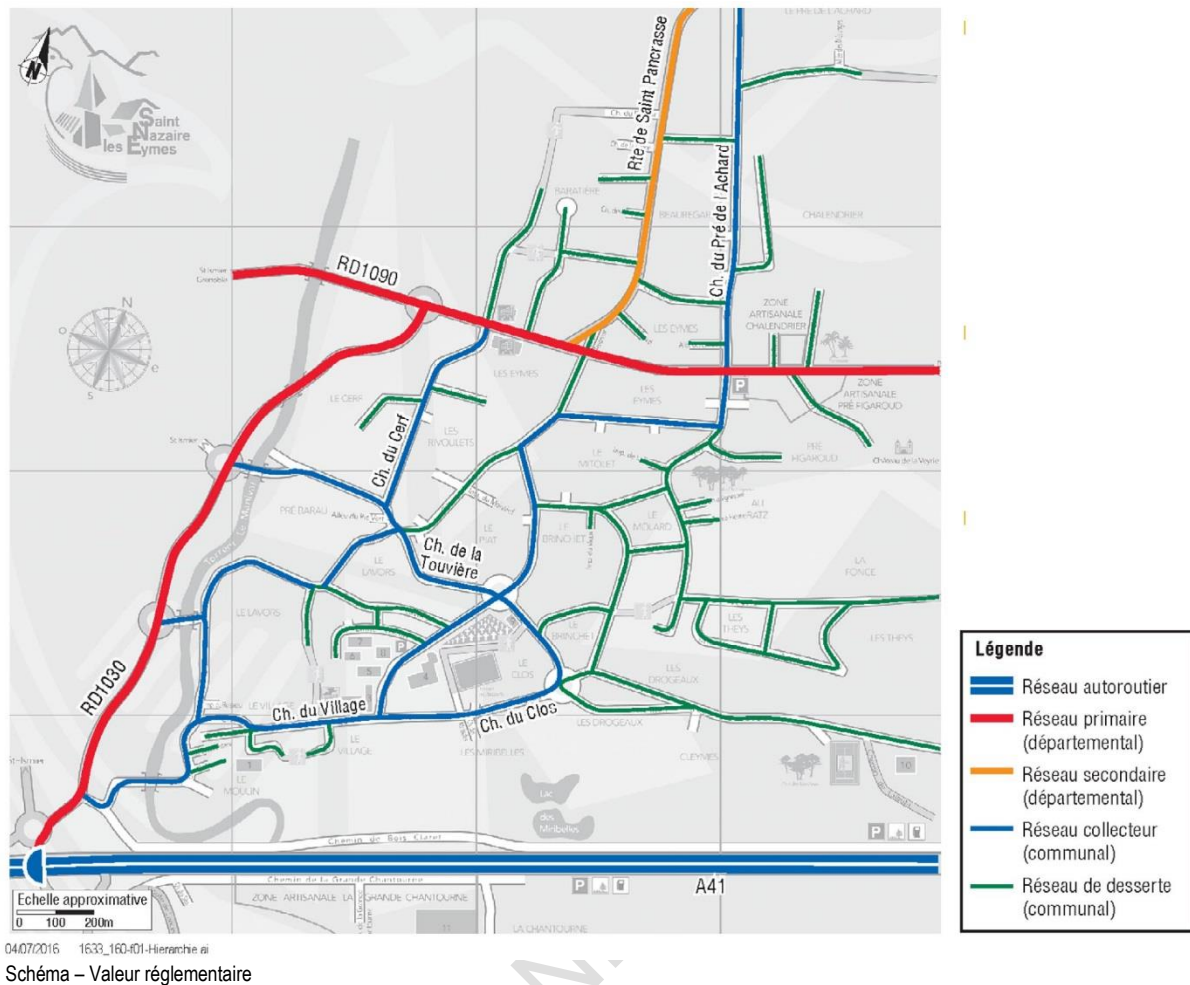


Schéma – Valeur réglementaire

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural remarquable

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



Um - II-1-E – Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment (encorbellement, balcons, dépassées de toiture compris, ...).

Il est rappelé que les règles d'implantations sont conditionnées par les règles ci-après d'une part, et par les règles concernant les hauteurs relatives d'autre part.

Règle applicable à toutes les zones

Les piscines (bord extérieur de la margelle du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 2 m de tout point de la limite parcellaire. Si le bassin est nu (sans margelle, terrasse ou dallage etc.), la distance sera calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.

Règles applicables au sous-secteur Um-a

Les constructions peuvent être implantées :

- 1 - soit sur limites séparatives, aux conditions suivantes :
 - les implantations des constructions sont autorisées sur 2 limites séparatives contiguës maximum.
- 2 – soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 2 mètres.

Règles applicables au sous-secteur **Um-b**

Les constructions peuvent être implantées :

- 1 - soit sur limites séparatives, aux conditions suivantes :
 - soit sur 1 seule limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 8 mètres de longueur,
 - soit sur 2 limites séparatives contiguës maximum, sous réserve de ne pas dépasser 11 mètres de longueur cumulée sur ces limites,la longueur maximale cumulée sur toutes les limites ne pouvant excéder 11 mètres.
- 2 – soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 4 mètres.

Règles applicables au sous-secteur **Um-c**

Les constructions peuvent être implantées :

- 1 - soit sur limites séparatives, aux conditions suivantes :
 - les constructions ne pourront pas être implantées sur plus de deux limites séparatives par unité foncière ; celles-ci doivent obligatoirement être contiguës ; la longueur des constructions sur limite n'excèdera pas 75 % de cette limite, plafonnée à 8 mètres linéaires.
- 2 – soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 4 mètres.

Um - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Um - II-2-A - Dispositions concernant le patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager, identifié en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme**

Les éléments du patrimoine bâti, végétal ou naturel de la commune, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et **annexes XXX**.

Les projets portant sur le patrimoine bâti identifié doivent respecter les prescriptions particulières à chaque élément identifié **dans le TITRE V** et celles du sous-secteur Um-a paragraphe Um –II – 2 - B.

Afin d'éviter des projets inadaptés, il est conseillé aux pétitionnaires de prendre contact avec l'architecte-conseiller de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté ou à défaut avec les services du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE).

Les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition.

Les travaux de réhabilitation, restauration ou d'extension devront préserver les caractéristiques historiques, architecturales et l'intérêt patrimonial des bâtiments identifiés.

- **La réhabilitation ou la restauration** doit également contribuer à la mise en valeur du bâtiment. Elle sera autorisée dans l'optique,
 - soit de maintenir ou restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues,
 - soit de recomposer les façades et les volumes afin de permettre d'adapter le bâti ancien à de nouveaux usages.

La réhabilitation ou la restauration prendra en compte le style architectural dominant de l'immeuble, ses principales caractéristiques telles que le maintien :

- des volumes et des formes,
- l'ordonnancement des façades et des percements,
- des proportions des percements en façades,
- les éléments constitutifs des toitures et des façades.

Elle devra être sobre, sans pastiche ni référence anachronique au passé.

- Les extensions seront possibles si elles s'inscrivent dans une cohérence d'ensemble.

Le caractère des abords devra être si possible conservé ou restitué et dans tous les cas s'intégrer à l'existant

Les murs anciens, les fontaines et bassins devront être maintenus, sinon à titre exceptionnel déplacés, dans le respect de leur gabarit et aspect originel, tout comme leur restauration.

En cas de coupes ou d'abattages d'arbres autorisés, des arbres adaptés à l'écosystème devront être replantés.
En cas de suppression de haies bocagères, des haies d'essences locales adaptées, devront être replantées.

Um - II-2-B - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Les projets de construction ne devront pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le choix des couleurs de façades, toitures, et matériaux employés se fera selon un nuancier annexé au règlement.

a) Caractéristiques des façades

▪ Généralités

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

D'une manière générale, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou de chauffage et les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillés ou dissimulés et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans les constructions ou les embrasures de baies et ne pas apparaître en saillie des façades.

▪ Réhabilitation - Extension

La conservation de certains éléments de décoration pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, dépassée de toiture...).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

Les chaînes d'angle en pierres et les encadrements d'ouvertures en pierres ou en briques seront préservés.

▪ Construction neuve

Les constructions neuves doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu préexistant.

▪ Matériaux – Couleurs

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment y compris pour les portes d'entrée, portes de garage, portails, volets, fenêtres,

Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera talochée, lissée ou traitée par badigeon de chaux (finition écrasée interdite).

La couleur des joints des façades « à pierre nu » sera dans la tonalité des pierres calcaires locales.

b) Caractéristiques des toitures

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment des éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

- Les toitures à pans devront comporter 2 pans minimum avec des pentes de 20 à 45 degrés conformément à la tradition locale, sauf pour les annexes d'une emprise inférieure à 30 m², qui pourront n'avoir qu'un seul pan ;
- Les dépassées de toiture de 0,40m minimum sont imposées, excepté sur les façades édifiées en limite de propriété ;
- Un vitrage ou un matériau d'aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., devront préférentiellement être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

De plus en zone Um-a :

- Les toitures anciennes à quatre pans seront conservées.
- Les toitures-terrasses sont interdites sur le corps principal du bâtiment.

Um - II-2-C - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

Il n'y a pas obligation de se clore.

Les clôtures constituent une « façade », pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment y compris pour les portes d'entrée, portes de garage, portails, volets, fenêtres, **selon un nuancier annexé au règlement.**

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Les murs de clôture existants en pierre devront être préservés ou si nécessaire déplacés tout en conservant leur aspect initial.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un muret de soubassement de 0,60m de hauteur max, discontinu en partie basse pour laisser le passage de la petite faune (à titre indicatif : création de réservation de 15cm x 10cm tous les 12m) surmonté ou non d'un grillage ou d'un système à claire-voie. Le profil en long de l'arase des murs devra se rapprocher du profil du terrain naturel.
- Soit d'un grillage ou d'un système à claire-voie
- Soit de végétaux d'essences locales à pousse lente de préférence alternant feuillage persistant et feuillage caduque éventuellement doublées d'un grillage

En attendant la pousse des végétaux servant de clôture, des habillages naturels (type canisse) pourront être admis pendant 2 ans.

Les clôtures et les haies à proximité des accès automobiles et des voies doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour les entrées/sorties et pour la circulation, en particulier, en diminuant la visibilité.

Au droit du ruisseau du Manival, les clôtures devront être implantées à 3 mètres minimum des berges (corridor écologique et obligation d'entretien des berges).

Um - II-2-D - Dispositions concernant les caractéristiques environnementales des constructions

- a. Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation) 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.
- b. L'orientation sud des constructions sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...). Des dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants sont recommandés.
- c. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de préservation des sites et des paysages.

Um - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant.

a. Espaces végétalisés

Pour les unités foncières inférieures à 1500 m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 60% de l'unité foncière, avec au moins 40% de l'unité foncière traitée en pleine terre.

Pour les unités foncières supérieures à 1500 m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 50% de l'unité foncière, avec au moins 25% de l'unité foncière traitée en pleine terre.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) et les voies d'accès.

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons à condition qu'ils ne soient pas imperméabilisés

- les aires de jeux à condition qu'elles ne soient pas imperméabilisées
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 30 cm (végétalisation intensive).

La quantification des espaces en pleine terre comprend :

- les surfaces perméables qui ne sont pas destinées à la circulation automobile; ces espaces ne doivent pas être situés sur des constructions ; ils peuvent être traités en plantation, pelouse, stabilisé, etc... et recevoir notamment des usages d'agrément, de cheminement piétons ou de jeux ;
- les espaces situés au-dessus des canalisations et des ouvrages de rétention.

b. Plantations

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes.

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, seuls les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront autorisés.

Um - II-4 – STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Um - II-4-A – Principales caractéristiques pour les places de stationnement

a. Véhicules automobiles

Les rangées de boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites. Les boxes individuels ouvrant sur cour ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration architecturale.

b. Cycles

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, éclairé naturellement (dans la mesure du possible), clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

Um - II-4-B – Stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « logement » :

- 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement jusqu'à 50m² de surface de plancher,
- 3 places de stationnement de véhicule automobile par logement au-delà de 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « restauration » :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche de 10 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur .

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche de 40 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « bureaux » :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche de 30 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur.

Pour les autres destinations et sous-destination :

Le nombre de places livraison, visiteurs et personnel sera estimé en fonction de la nature et de l'usage de la construction et devra correspondre aux besoins engendrés. Les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules de service doivent être effectuées hors des voiries publiques ou privées et des espaces publics.

Il est rappelé que lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations.

Um - II-4-C – Stationnement des cycles

Prévoir un espace couvert et éclairé d'une superficie de 1,5 m² par logement pour les logements jusqu'à 50m² de surface de plancher, et 3 m² par logement au-delà. Ces surfaces ne comprennent pas les espaces de manœuvre, dont le dimensionnement sera adapté à la taille de l'opération.

Pour les autres destinations et sous-destinations, le nombre de stationnements sera estimé en fonction de la nature et de l'usage de la construction et devra correspondre aux besoins engendrés.

Les stationnements devront être proches de la construction et accessibles depuis les emprises publiques et les voies via un cheminement continu praticable jusqu'à la voirie de desserte publique ou privée.

Um - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Um - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques.

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.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Les portails ou portes de garage doivent se situer en recul d'au moins 5 m de l'alignement de la voie publique ou de la voie privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie sur une emprise non close, devant ledit portail ou porte de garage. A défaut, il peut être aussi autorisé l'aménagement d'une emprise non close, toujours hors du domaine public ou des voies privées, sous réserve de respecter les dimensions suivantes :

- 2,50 x 6 m si le stationnement est parallèle à la voirie,
- ou de 2,50 x 5 m s'il est perpendiculaire à la voirie ;

et l'aménagement d'angles de visibilité.

Il est rappelé que « *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 R111-2 du Code de l'Urbanisme).

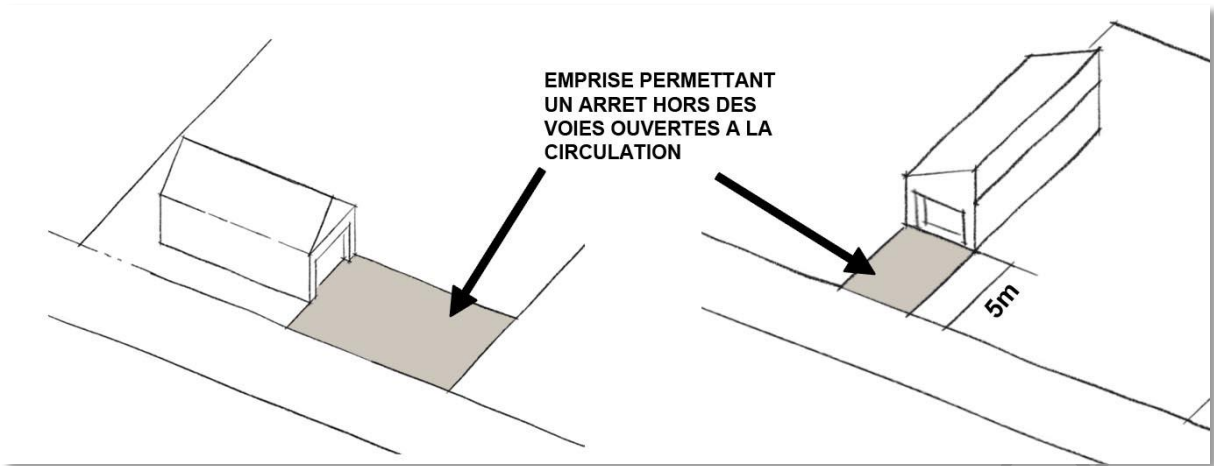


Schéma – Valeur illustrative

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, d'accessibilité des personnes à mobilité réduite et répondre à leur destination. Les voies de desserte devront notamment :

- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération, avec une largeur minimum de 3.50m ;
- prendre en compte une pluralité de modes de déplacement, et notamment les modes doux.

Par ailleurs, afin de réduire l'impact paysager des voies d'accès, limiter l'imperméabilisation des parcelles et de faciliter leur entretien, elles seront les plus courtes possibles. Les accès ne doivent pas excéder une pente de 15%.

Um - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Um -III-2-A - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Um -III-2-B - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Um -III-2-C - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit respecter le règlement applicable au territoire de la commune et tenir compte du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels).

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Um -III-2-D - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'occasion des travaux de génie civil, et sauf impossibilité technique démontrée, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit doivent être prévus.

Um -III-2-E - Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques, électriques, électroniques sont exécutés en souterrain.

Um -III-2-F - Gestion des déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs conformes aux prescriptions de l'organisme responsable de la collecte et du traitement des déchets ménagers.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

La zone Us correspond à l'emprise de l'A41 et à l'aire autoroutière.

Us - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Us - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Us - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zone Us

- Toutes constructions, tous usages et affectations non autorisés à l'article I-1-B

Us - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- Les constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que les usages et affectations des sols sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement du réseau autoroutier ;
- Les ouvrages et dispositifs permettant d'améliorer l'environnement des riverains (protection phonique,...).

Us - I-1-C – Conditions particulières relatives à la prise en compte du PPRN (plan de prévention des risques naturels) et du PPRI Isère amont (plan de prévention des risques d'inondation) :

Se reporter aux annexes.

Us - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Us - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Us - II-1-A - Hauteur des constructions

Limites de l'application de la règle :

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel (TN).

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les hauteurs des constructions ne devront pas dépasser 7m par rapport au terrain naturel.

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.

Us - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Us - II-2-A- Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux environnants, des sites et des paysages naturels.

Us - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, avec des essences locales, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Us - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Us - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PRIVEES

Les caractéristiques des accès et voiries privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.

Us - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Us - III-2 – A -Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Us - III-2 – B - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Us - III-2 – C - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit respecter le règlement applicable au territoire de la commune et tenir compte du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) et PPRI (Plan de Prévention des risques inondation).

Us - III-2 – D - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'occasion des travaux de génie civil, et sauf impossibilité technique démontrée, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit doivent être prévus.

Us - III-2 – E – Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques, électriques, électroniques sont exécutés en souterrain.

Us - III-2 –F - Gestion des déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs conformes aux prescriptions de l'organisme responsable de la collecte et du traitement des déchets ménagers.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

La zone Ui comprend les zones économiques de Chalendar, Pré-Figaroud et La Grande Chantourne ; elle regroupe des destinations non compatibles avec l'habitat.

Ui - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Ui - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Ui - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zones Ui

Dans la zone Ui, sont interdites :

- les constructions correspondant à la destination « exploitation agricole et forestière » ;
- les constructions correspondant à la destination « habitation » ;
- les constructions correspondant à la sous-destination « cinéma » ;
- les constructions correspondant aux sous-destinations « salles d'art et de spectacles », « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale », « équipements sportifs » ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le gardiennage, hivernage de caravanes, camping-cars ;
- toutes activités, usages et affectations présentant des nuisances pour les riverains en zone Um.

Ui - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières en zone Ui

Sont autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés aux constructions, installations ou aux travaux publics autorisés dans la zone ;
- le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériels sous réserve d'être liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone, et de s'insérer dans un aménagement de qualité ;
- la reconstruction, en cas de sinistre, au plus dans le volume identique.

Ui - I-1-C – Conditions particulières relatives à la prise en compte du PPRN (plan de prévention des risques naturels) et du PPRI Isère amont (plan de prévention des risques d'inondation) :

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Isère Amont approuvés, joints en annexe.

Les règlements du PPRN et PPRI précités sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Ui - I-1-D – Conditions particulières concernant le bruit

A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres mentionnés dans les annexes, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à l'article R 571.43 du code de l'environnement.

Ui - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ui - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ui - II-1-A – Implantation par rapport au terrain naturel

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle sera étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle sera étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte.

Aucun remodelage du terrain naturel n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Pour les terrains dont la pente moyenne est comprise entre 0 et 10% au droit de la zone d'implantation de la construction, il ne sera admis aucun remblai ou déblai, une fois la construction terminée.

Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit de la zone d'implantation de la construction, les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ui - II-1-B - Emprise au sol des constructions

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone à l'exception des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol est limitée à 50% maximum.

Ui - II-1-C - Hauteur des constructions

Limites de l'application de la règle :

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel (TN).

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Hauteurs maximales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faitage et 8 mètres à l'acrotère pour une toiture terrasse. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-après, les autorisations de droit des sols ne pourront être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Ui - II-1-D – Implantation des constructions sur les voiries publiques et privées

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment (encorbellement, dépassées de toiture compris, ...).

Les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Ui - II-1-E – Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives

a. Sur les limites séparatives limitrophes de la zone Um

Les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives limitrophes de la zone Um.

b. Sur les autres limites séparatives

Lorsque la construction est implantée sur une ou plusieurs limites, des mesures indispensables doivent être prises :

- pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)
- pour assurer une circulation aisée à l'intérieur de la parcelle.

Ui - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ui - II-2-A - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Les constructions devront s'harmoniser entre elles. Le choix de teintes et de matériaux (toitures, façades,...) devront faire l'objet d'un agrément préalable de la commune avant tout permis de construire et toute autorisation de travaux .

L'ensemble de la construction doit être traitée qualitativement (matériaux, volume...).

Le choix des couleurs de façades, toitures, et matériaux employés se fera selon un nuancier annexé au règlement.

a. Caractéristiques des façades

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement (matériaux, volume...).

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillés ou dissimulés et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

b. Caractéristiques des toitures

Une attention particulière doit être portée à la cinquième façade. Les éléments techniques seront préférentiellement regroupés dans un espace technique intégré dans le volume global du bâtiment ; à défaut, des effets architecturaux tels que pergolas, doubles toitures pourront être suggérés.

Les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillés ou dissimulés et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

Ui - II-2-B - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin. Il n'y a pas obligation de se clore.

Le choix des couleurs des clôtures se fera selon un nuancier annexé au règlement.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Les clôtures seront avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale 0,60 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, possiblement accompagnées de haies vives d'essences locales. La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.

Les clôtures devront comporter dans leur partie basse des réserves pour le passage de la petite faune (à titre indicatif : création de réservation de 15cm x 10cm tous les 12m).

Des hauteurs supérieures ou d'autres dispositifs pourront être autorisées pour des raisons liées à des contraintes de sécurité du site.

En attendant la pousse des végétaux servant de clôture, des habillages naturels (type canisse) pourront être admis pendant 2 ans.

Ui - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant.
- b. Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation) 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.
- c. Coefficient de Pleine terre

La surface végétalisée doit être au moins égale à 10 % de la surface de l'unité foncière, avec au moins 5 % de la surface traitée en pleine terre.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non)

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons à condition qu'ils ne soient pas imperméabilisés
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 30 cm (végétalisation intensive).

La quantification des espaces en pleine terre comprend :

- les surfaces perméables qui ne sont pas destinées à la circulation automobile; ces espaces ne doivent être situés ni sous, ni sur des constructions ; ils peuvent être traités en plantation, pelouse, stabilisé, etc... et recevoir notamment des usages d'agrément, de cheminement piétons ou de jeux ;
- les espaces situés au-dessus des canalisations et des ouvrages de rétention.

Ui - II-4 – STATIONNEMENT

Ui - II-4-A – Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

Cycles

L'espace destiné aux vélos devra aisément être accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre).

Ui - II-4-B – Stationnement des véhicules automobiles

Les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules de service doivent être effectuées hors des voiries publiques ou privées et des espaces publics.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « industrie »

- 1 place minimum de stationnement de véhicule automobile par tranche de 30 m² de surface de Plancher

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « entrepôt » :

- 1 place minimum de stationnement de véhicule automobile par tranche de 100 m² de surface de Plancher

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « restauration » :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche de 10 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche de 40 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « bureaux » :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche de 30 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur

Pour les autres destinations et sous-destination :

Le nombre de places livraison, visiteurs et personnel sera estimé en fonction de la nature et de l'usage de la construction et devra correspondre aux besoins engendrés.

Il est rappelé que lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations.

Ces normes ne s'appliquent pas aux changements de destination des constructions qui n'ont pas pour effet la création de surface de plancher.

Ui - II-4-C – Stationnement des cycles

Un emplacement pour 2 emplois.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux : prévoir un espace couvert, éclairé et facilement accessible, situé dans le bâtiment, ou à l'extérieur du bâtiment à condition d'être couvert, éclairé, clos et sur la même unité foncière que le bâtiment.

Ui - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ui - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent minimiser le nombre d'accès sur les voies.

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.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ui - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ui - III-2-A - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Ui - III-2-B - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Ui - III-2-C - Eaux pluviales

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation doit respecter le règlement applicable au territoire de la commune et tenir compte du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels).

Ui - III-2-D - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'occasion des travaux de génie civil, et sauf impossibilité technique démontrée, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit doivent être prévus.

Ui - III-2-E - Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques, électriques, électroniques sont exécutés en souterrain.

Ui - III-2-F - Gestion des déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs conformes aux prescriptions de l'organisme responsable de la collecte et du traitement des déchets ménagers et industriels.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU****AU - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****AU - I-1 –INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****AU - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdits en zone AU**

Toutes constructions, tous usages et toutes affectations.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_m

La zone AU_m est constituée de trois sous-secteurs :

- le sous-secteur **AU_m-Eymes** : mêmes règles que celles applicables à la zone **Um-c**
- le sous-secteur **AU_m-Rivoulets** : mêmes règles que celles applicables à la zone **Um-c**
- le sous-secteur **AU_m-Moulin** : mêmes règles que celles applicables à la zone **Um-a**

L'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chacune des zones.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU-i (Pré figaroud et Chalendrier)

Mêmes règles que celles applicables à la zone Ui
Nécessité d'une OAP

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement graphique (zonage) distingue notamment :

- les secteurs de préservation des zones humides, identifiés par une trame spécifique,
- des espaces boisés classés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme,
- des constructions patrimoniales, ainsi que des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (art L151-41 du code de l'urbanisme),
- les zones où les constructions sont interdites en Aa.

A - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

A - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zone A

- Les constructions non autorisées à l'article I-1-B,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article I-1-B,
- Le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article I-1-B,
- Toutes constructions et installations en zone Aa,
- La sous-destination « Exploitation forestière ».

A - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés aux constructions, installations ou aux travaux publics autorisés dans la zone
- Les constructions correspondant à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain

sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Les constructions correspondant à la sous-destination « Exploitation agricole », sous réserve d'être particulièrement étudiées sur le plan de leur intégration paysagère. Les logements nécessaires à l'exploitation agricole et autorisés ne devront pas dépasser 160 m² d'emprise au sol.
- le changement de destination des bâtiments désignés au niveau du règlement graphique, conformément aux dispositions prévues par l'article L151-11 du code de l'Urbanisme ;
- La reconstruction, en cas de sinistre, au plus dans le volume identique ;

A - I-1-C – Conditions particulières relatives à la prise en compte du PPRN (plan de prévention des risques naturels) et du PPRI Isère amont (plan de prévention des risques d'inondation) :

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Isère Amont approuvés, joints en annexe.

Les règlements du PPRN et PPRI précités sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Dans les secteurs situés dans les bandes de précaution des digues de l'Isère :

a. Sont interdits, à l'exception de ceux admis au paragraphe b ci-après, tous les projets, ainsi que :

- les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés au paragraphe b ci-après ;
- tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les aires de stationnement

b. Sont admis sous réserve de respect des prescriptions du paragraphe c ci-après :

- sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, ni à créer, aménager ou agrandir des locaux en sous-sol : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
- les hangars non clos, assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels
- l'extension des constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris, tunnels bas ou serres sans soubassement

- sans préjudice des articles L 214-1 à 6 du Code de l'Environnement, pourront également être autorisés tous les travaux prévus aux articles L 211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - entretien et aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
 - approvisionnement en eau,
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
 - défense contre les inondations,
 - lutte contre la pollution,
 - protection et conservation des eaux souterraines,
 - protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

c. Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini **au Chapitre 2 du Titre I** ne devra pas dépasser celui de la construction existante à la date d'opposabilité du présent plan et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à la cote de référence « c » ou la hauteur de référence.

A - I-1-D – Conditions particulières concernant le bruit

A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres mentionnés dans les annexes, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à l'article R571.43 du code de l'environnement. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement et de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 25 Avril 2003

A l'intérieur des périmètres définis par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome du Versoud joint en annexe, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique afférentes.

A - I-1-E – Conditions particulières concernant les secteurs de préservation des zones humides

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être strictement liées à la mise en valeur ou à l'entretien des milieux humides.

A - I-1-F – Conditions particulières concernant les risques technologiques

La commune de Saint-Nazaire-les-Eymes est impactée par une canalisation de transport de matières dangereuses : la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides exploitée par la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône

Trois secteurs de conditions spéciales sont instaurés :

- la zone d'effets létaux en cas de phénomènes dangereux de référence majorant (zone PEL sans protection)
- la zone d'effets létaux en cas de phénomènes dangereux de référence réduit (zone PEL avec protection)
- la zone d'effets létaux significatifs, en cas de phénomènes dangereux de référence réduit (zone ELS avec protection)

A - I-1-G – Conditions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager, identifiés en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager de la commune, identifiés au titre des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et annexes XXX.

Les projets portant sur le patrimoine bâti identifié doivent respecter les prescriptions définies ci-après au CHAPITRE I, § Um – II-2-A et celles définies au TITRE V du présent règlement.

Le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est **l'interdiction de sa démolition**. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'immeuble et la qualité du projet le justifient. Leur démolition totale ou partielle est soumise à un **permis de démolir**.

Le patrimoine végétal identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé ainsi que les niveaux de sol et leurs abords.

- Tout **abattage ou coupe d'arbres** est soumis à **déclaration préalable**. Cette mesure est autorisée en cas de :
 - mise en danger justifiée des personnes et des biens,
 - risques sanitaires justifiés, pour le patrimoine végétal.

Pour rappel, conformément à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

A - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - II-1-A – Implantation par rapport au terrain naturel

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle sera étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte.

Aucun remodelage du terrain naturel n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Pour les terrains dont la pente moyenne est comprise entre 0 et 10% au droit de la zone d'implantation de la construction, il ne sera admis aucun remblai ou déblai, une fois la construction terminée.

Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit de la zone d'implantation de la construction, les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

A - II-1-B - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel (TN).

La hauteur ne doit pas excéder :

- 7 m pour les constructions correspondant à la sous-destination « exploitation agricole » ;
- 3,5 m dans le cas des abris pour animaux parqués ;
- 9 m pour les autres constructions.

Dispositions particulières :

- Les bâtiments existants échapperont aux règles ci-dessus dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.

A - II-1-C – Implantation des constructions sur la voirie publique

Champ d'application : 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 (encorbellement, balcons, dépassées de toiture compris, ...).

Les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural remarquable

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

A - II-1-D – Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Toutefois le long des limites parcellaires jouxtant les zones Um, AU, Ui cette distance sera portée à 10m pour toute implantation de bâtiment agricole nonobstant l'application des dispositions prévues au code rural.

A - II-1-E – Conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres les unes par rapport aux autres, afin de préserver le caractère groupé du tissu existant.

A - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - II-2-A - Dispositions concernant le patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager, identifiés en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine bâti, végétal ou naturel de la commune, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et **annexes XXX**.

Les projets portant sur le patrimoine bâti identifié doivent respecter les prescriptions particulières à chaque élément identifié dans le TITRE V et celles du sous-secteur Um-a.

Afin d'éviter des projets inadaptés, il est conseillé aux pétitionnaires de prendre contact avec l'architecte-conseiller de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté ou à défaut avec les services du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE).

Le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de sa démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'immeuble et la qualité du projet le justifient.

Dans ce cas, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront tenir compte des effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Les travaux de réhabilitation, restauration ou d'extension devront préserver les caractéristiques historiques, architecturales et l'intérêt patrimonial des bâtiments identifiés.

- **La réhabilitation ou la restauration** doit également contribuer à la mise en valeur du bâtiment.

Elle sera autorisée dans l'optique,

- soit de maintenir ou restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues,
- soit de recomposer les façades et les volumes afin de permettre d'adapter le bâti ancien à de nouveaux usages.

La réhabilitation ou la restauration prendra en compte le style architectural dominant de l'immeuble, ses principales caractéristiques telles que le maintien :

- des volumes et des formes,
- l'ordonnancement des façades et des percements,
- des proportions des percements en façades,
- les éléments constitutifs des toitures et des façades.

- **Les extensions** seront possibles si elles s'inscrivent dans une cohérence d'ensemble.

Le caractère **des abords** devra être si possible conservé ou restitué et dans tous les cas s'intégrer à l'existant

Les murs anciens, les fontaines et bassins devront être maintenus, sinon à titre exceptionnel déplacés, dans le respect de leur gabarit et aspect originel, tout comme leur restauration.

En cas de coupes ou d'abattages d'arbres autorisés, des arbres adaptés à l'écosystème devront être replantés.

A - II-2-B - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Le choix des couleurs de façades, toitures et matériaux employés se fera selon un nuancier annexé au règlement.

- a. Construction neuve - Réhabilitation – Rénovation - Extension

Il conviendra de veiller à une bonne intégration dans l'environnement.

- b. Caractéristiques des façades

- Généralités

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.

Les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillés ou dissimulés et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

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

c. Caractéristiques des toitures

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures à un ou plusieurs pans devront avoir des pentes de 20 à 45 degrés.
- Les dépassées de toiture de 0,40m minimum sont imposées.
- Les toitures des constructions à sous-destination « Logement » devront avoir au moins 2 pans, en tuile ou aspect tuile. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., devront préférentiellement être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

d. Matériaux – Couleurs

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment y compris pour les portes d'entrée, portes de garage, portails, volets, fenêtres, ...).

Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera talochée, lissée ou traitée par badigeon de chaux (finition écrasée interdite pour éviter l'encrassement prématuré).

A - II-2-C - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin. Il n'y a pas obligation de se clore.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment y compris pour les portes d'entrée, portes de garage, portails, volets, fenêtres, **selon un nuancier annexe au règlement.**

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un muret de soubassement de 0,60m de hauteur max, discontinu en partie basse pour laisser le passage de la petite faune (à titre indicatif : création de réservation de 15cm x 10cm tous les 12m) surmonté ou non d'un grillage ou d'un système à claire-voie. Le profil en long de l'arase des murs devra se rapprocher du profil du terrain naturel.
- Soit d'un grillage ou d'un système à claire-voie
- Soit de végétaux d'essences locales à pousse lente de préférence alternant feuillage persistant et feuillage caduque éventuellement doublées d'un grillage

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les murs de clôture existants en pierre devront être préservés ou si nécessaire déplacés tout en conservant leur aspect initial.

A - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

A - II-4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques et des emplacements réservés.

En cas de réalisation d'une construction à destination d'habitation en lien avec une exploitation agricole, il devra être aménagé trois places de stationnement.

A - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

A - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques.

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.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les portails ou portes de garage doivent se situer en recul d'au moins 5 m de l'alignement de la voie publique ou de la voie privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie sur une emprise non close, devant ledit portail ou porte de garage. A défaut, il peut être aussi autorisé l'aménagement d'une emprise non close, toujours hors du domaine public ou des voies privées, sous réserve de respecter les dimensions suivantes :

- 2,50 x 6 m si le stationnement est parallèle à la voirie,
- ou de 2,50 x 5 m s'il est perpendiculaire à la voirie ;

et l'aménagement d'angles de visibilité.

Il est rappelé que « *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 R111-2 du Code de l'Urbanisme).

A - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - III-2-A – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

A - III-2-B – Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

A - III-2-C – Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit respecter le règlement applicable au territoire de la commune et tenir compte du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels).

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

A - III-2-E – Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques, électriques, électroniques sont exécutés en souterrain.

A - III-2-F - Gestion des déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs conformes aux prescriptions de l'organisme responsable de la collecte et du traitement des déchets ménagers et industriels.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le règlement graphique (zonage) distingue notamment :

- un sous-secteur « Nz » correspondant à la ZNIEFF de type 1 « Gorges du Manival » ;
- Un sous-secteur « Nn » correspondant à des zones naturelles non constructibles, pour la qualité des sites et des paysages et le maintien des cônes de vue,
- les secteurs de préservation des zones humides, identifiés par une trame spécifique,
- un sous-secteur « Npi » correspondant au périmètre de protection immédiat des captages de Fontaine Rouge et Fontaine Bonnet,
- un sous-secteur « Npr » correspondant au périmètre de protection rapprochée des captages de Fontaine Rouge et Fontaine Bonnet ;
- des espaces boisés classés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme;
- des constructions patrimoniales, ainsi que des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (art L151-41 du code de l'urbanisme).
- des secteurs affectés par des risques technologiques (SPMR)

N - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

N - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdits

Constructions, usages et affectations des sols interdits en zone N (incluant les sous-secteurs Nz, Npi et Npr)

- toutes les constructions non autorisées à l'article N-I-1-B
- les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article N-I-1-B
- le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- l'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning.
- Le gardiennage, hivernage de caravanes, de camping-cars
- les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article N-I-1-B
- Toute construction en zone Nn pour la préservation des cônes de vue.

N - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

En zone N (hors sous-secteurs Nz, Npi et Npr) sont seuls autorisés:

- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique ;
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés aux constructions, installations ou aux travaux publics autorisés dans la zone ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions correspondant à la destination « Exploitation agricole et forestière », sous réserve d'être particulièrement étudiées sur le plan de leur intégration paysagère ; les logements nécessaires à l'exploitation agricole ne devront pas dépasser 160 m² d'emprise au sol ;
- le changement de destination des bâtiments désignés au niveau du règlement graphique, conformément aux dispositions prévues par l'article L151-11 du code de l'Urbanisme ;
- La reconstruction, en cas de sinistre, au plus dans le volume identique ;
- les extensions des constructions correspondant à la sous-destination « logement », sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale ; sont également autorisées la création d'annexes, sous réserve d'être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation principale, dans la limite de 30m² maximum d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine) ; la superficie du bassin de la piscine est limitée à 40 m².

N - I-1-C – Conditions particulières relatives à la prise en compte du PPRN (plan de prévention des risques naturels) et du PPRI Isère amont (plan de prévention des risques d'inondation) :

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Isère Amont et par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé, joints en annexe.
Les règlements du PPRN et PPRI précités sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

N - I-1-D – Conditions particulières concernant le bruit

A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres mentionnés dans les annexes, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à l'article R571.43 du code de l'environnement. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement et de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 25 Avril 2003

A l'intérieur des périmètres définis par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome du Versoud joint en annexe, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique afférentes.

N - I-1-E – Conditions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager, identifiés en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Pour rappel, conformément à l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les éléments du patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager de la commune, identifiés au titre des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et annexes XXX.

Les projets portant sur le patrimoine bâti identifié doivent respecter les prescriptions définies ci-après au CHAPITRE I, § N – II-2-A et celles définies au TITRE V du présent règlement.

Le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est **l'interdiction de sa démolition**. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'immeuble et la qualité du projet le justifient. Leur démolition totale ou partielle est soumise à un **permis de démolir**.

Le patrimoine végétal identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé ainsi que les niveaux de sol et leurs abords.

- Tout **abattage ou coupe d'arbres** est soumis à **déclaration préalable**. Cette mesure est autorisée en cas de :
 - mise en danger justifiée, des personnes et des biens,
 - risques sanitaires justifiés, pour le patrimoine végétal,
- Toute **suppression de haies bocagères** sera soumise à **déclaration préalable**.

N - I-1-F – Conditions particulières concernant les secteurs de préservation des zones humides

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être strictement liées à la mise en valeur ou à l'entretien des milieux humides.

Dans les secteurs situés dans les bandes de précaution des digues de l'Isère :

- a. Sont interdits, à l'exception de ceux admis au paragraphe b) ci-après tous les projets, ainsi que :

- les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés au paragraphe b ci-après ;
 - tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
 - les aires de stationnement
- b. Sont admis sous réserve de respect des prescriptions du paragraphe c ci-après :
- sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, ni à créer, aménager ou agrandir des locaux en sous-sol : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
 - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
 - les hangars non clos, assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels
 - l'extension des constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
 - les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens ;
 - les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
 - les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tel qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement
 - sans préjudice des articles L 214-1 à 6 du Code de l'Environnement, pourront également être autorisés tous les travaux prévus aux articles L 211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - entretien et aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
 - approvisionnement en eau,
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
 - défense contre les inondations,
 - lutte contre la pollution,
 - protection et conservation des eaux souterraines,
 - protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- c. Prescriptions applicables aux projets admis

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini au Chapitre 2 du Titre I ne devra pas dépasser celui de la construction existante à la date d'opposabilité du présent plan et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à la cote de référence « c » ou la hauteur de référence.

N - I-1-G – Conditions particulières concernant les risques technologiques

La commune de Saint-Nazaire-les-Eymes est impactée par une canalisation de transport de matières dangereuses : la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides exploitée par la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône.

Trois secteurs de conditions spéciales sont instaurés :

- la zone d'effets létaux en cas de phénomènes dangereux de référence majorant (zone PEL sans protection)
- la zone d'effets létaux en cas de phénomènes dangereux de référence réduit (zone PEL avec protection)
- la zone d'effets létaux significatifs, en cas de phénomènes dangereux de référence réduit (zone ELS avec protection)

N - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N - II-1-A – Implantation par rapport au terrain naturel

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle sera étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle sera étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte.

Aucun remodelage du terrain naturel n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Pour les terrains dont la pente moyenne est comprise entre 0 et 10% au droit de la zone d'implantation de la construction, il ne sera admis aucun remblai ou déblai, une fois la construction terminée.

Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit de la zone d'implantation de la construction, les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

N - II-1-B - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel (TN).

Hauteurs maximales :

1. la hauteur ne doit pas excéder :

- 7 m pour les constructions correspondant à la destination « exploitation agricole et forestière »
- 7 m pour les extensions de constructions correspondant à la sous-destination « logement ». En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
- 4 m pour les annexes des habitations existantes ;
- 4 m pour les autres constructions.

2. Dispositions particulières :

- Les bâtiments existants échapperont aux règles ci-dessus dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.

N - II-1-C – Implantation des constructions sur les voiries publiques et privées

Champ d'application : 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 (encorbellement, balcons, dépassées de toiture compris, ...).

Les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural remarquable.

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.

N - II-1-D – Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction autorisée doit être implantée à au moins 10 m des limites séparatives.

Les extensions des constructions correspondant à la sous-destination « logement » et les bassins des piscines doivent être implantée à au moins 2 mètres des limites séparatives.

N - II-1-E – Conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes autorisées au titre de l'article L151-12 pour les habitations existantes au jour d'approbation du PLU doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation existante, afin de préserver le caractère groupé du tissu existant.

N - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N- II-2-A - Dispositions concernant le patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager, identifiés en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine bâti, végétal ou naturel de la commune, identifiés au titre des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et **annexes XXX**.

Les projets portant sur le patrimoine bâti identifié doivent respecter les prescriptions particulières à chaque élément identifié **dans le TITRE V** et celles du sous-secteur Um-a.

Afin d'éviter des projets inadaptés, il est conseillé aux pétitionnaires de prendre contact avec l'architecte-conseiller de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté ou à défaut avec les services du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).

Le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de sa démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'immeuble et la qualité du projet le justifient.

Dans ce cas, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront tenir compte des effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Les travaux de réhabilitation, restauration ou d'extension devront préserver les caractéristiques historiques, architecturales et l'intérêt patrimonial des bâtiments identifiés.

- **La réhabilitation ou la restauration** doit également contribuer à la mise en valeur du bâtiment.

Elle sera autorisée dans l'optique,

- soit de maintenir ou restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues,
- soit de recomposer les façades et les volumes afin de permettre d'adapter le bâti ancien à de nouveaux usages.

La réhabilitation ou la restauration prendra en compte le style architectural dominant de l'immeuble, ses principales caractéristiques telles que le maintien :

- des volumes et des formes,
- l'ordonnancement des façades et des percements,
- des proportions des percements en façades,
- les éléments constitutifs des toitures et des façades,

- **Les extensions** seront possibles si elles s'inscrivent dans une cohérence d'ensemble.

Le caractère des abords devra être si possible conservé ou restitué et dans tous les cas s'intégrer à l'existant

Les murs anciens, les fontaines et bassins devront être maintenus, sinon à titre exceptionnel déplacés, dans le respect de leur gabarit et aspect originel, tout comme leur restauration.

En cas de coupes ou d'abattages d'arbres autorisés, des arbres adaptés à l'écosystème devront être replantés.

En cas de **suppression de haies bocagères**, des haies d'essences locales adaptées, devront être replantées.

N - II-2-B - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Le choix des couleurs de façades, toitures et matériaux employés se fera selon un nuancier annexé au règlement.

a. Caractéristiques des façades

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.

Les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillés ou dissimulés et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

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

b. Caractéristiques des toitures

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les extensions de constructions autorisées au titre de l'article L 151-12 ;
- Les toitures à un ou plusieurs pans devront avoir des pentes de 20 à 45 degrés.
- Les dépassées de toiture de 0,40m minimum sont imposées.
- Les toitures des constructions à sous-destination « Logement » devront avoir au moins 2 pans, en tuile ou aspect tuile d'une couleur correspondant au nuancier intégré au PLU. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., devront préférentiellement être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

c. Réhabilitation – Restauration - Extension

Il conviendra de respecter les modénatures ou éléments décoratifs du bâtiment.

La conservation de certains éléments de décoration pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, volets bois, garde-corps, dépassée de toiture...).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

d. Construction neuve

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer en tenant compte de l'implantation et des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment :

- de la composition des façades limitrophes
- des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant

e. Matériaux – Couleurs

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment y compris pour les portes d'entrée, portes de garage, portails, volets, fenêtres, ...).

Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera talochée, lissée ou traitée par badigeon de chaux (finition écrasée interdite pour éviter l'encrassement prématuré).

N - II-2-C - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures constituent une « façade », pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin. Il n'y a pas obligation de se clore.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment y compris pour les portes d'entrée, portes de garage, portails, volets, fenêtres, selon un nuancier annexé au règlement.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un muret de soubassement de 0,60m de hauteur max, discontinu en partie basse pour laisser le passage de la petite faune (à titre indicatif : création de réservation de 15cm x 10cm tous les 12m) surmonté ou non d'un grillage ou d'un système à claire-voie. Le profil en long de l'arase des murs devra se rapprocher du profil du terrain naturel.
- Soit d'un grillage ou d'un système à claire-voie
- Soit de végétaux d'essences locales à pousse lente de préférence alternant feuillage persistant et feuillage caduque éventuellement doublées d'un grillage

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les murs de clôture existants en pierre devront être préservés ou si nécessaire déplacés tout en conservant leur aspect initial.

N - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

N - II-4 – STATIONNEMENT

N - II-4-A – Stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « logement » :

- 2 places de stationnement de véhicule automobile
- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour toute extension dont la surface de plancher est supérieure à 30 m²

Pour les autres destinations ou changement de destination des constructions, le nombre de places sera estimé en fonction de la nature et de l'usage de la construction et devra correspondre aux besoins engendrés.

Les portails ou portes de garage doivent se situer en recul d'au moins 5 m de l'alignement de la voie publique ou de la voie privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie sur une emprise non close, devant ledit portail ou porte de garage. A défaut, il peut être aussi autorisé l'aménagement d'une emprise non close, toujours hors du domaine public ou des voies privées, sous réserve de respecter les dimensions suivantes :

- 2,50 x 6 m si le stationnement est parallèle à la voirie,
- ou de 2,50 x 5 m s'il est perpendiculaire à la voirie ;

et l'aménagement d'angles de visibilité.

Il est rappelé que « 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 R111-2 du Code de l'Urbanisme).

N - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

N - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques.

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.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public ou des voies privées.

N - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N - III-2-A - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

N - III-2-B - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

N - III-2-C - Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit respecter le règlement applicable au territoire de la commune et tenir compte du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels).

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

N - III-2-D - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'occasion des travaux de génie civil, et sauf impossibilité technique démontrée, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit doivent être prévus.

N - III-2-E - Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques, électriques, électroniques sont exécutés en souterrain.

N - III-2-F - Gestion des déchets

Toute construction ou extension doit inclure des dispositifs conformes aux prescriptions de l'organisme responsable de la collecte et du traitement des déchets ménagers et industriels.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

Conformément à l'article R421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L151-19, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

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 ou restauration des enduits de façades.

Le document graphique n°4-5 fait figurer les éléments suivants :

Quartier, îlot, immeuble, espace public, monument, site ou secteur à protéger

A compléter

Éléments de paysage à protéger

A compléter

Les effets de cet inventaire sont transcrits dans le règlement et sont soumis aux conditions des § **Um-I-1-E, N-I-1-E, A-I-1-G** et aux dispositions des § **Um-II-2-A, N-I-2-A, A-II-2-A**, selon la zone concernée.

En fonction des caractéristiques et intérêts de l'élément identifié, les possibilités d'évolution du bâti et la portée des travaux sont autorisés selon 2 degrés :

- **Conservation** : les éléments bâtis (constructions et/ou clôtures) ou paysagers (perspectives, plantations et alignements d'arbres) devront être conservés ou restaurés. Toutefois, des travaux sur ces éléments pourront être acceptés sous réserve de respecter les éléments identifiés dans les fiches (caractéristiques et intérêt).
- **Préservation générale** : les éléments devront être préservés en termes de gabarits, d'implantation et d'aspect général des constructions en respectant les éléments identifiés dans les fiches (caractéristiques et intérêt),

Leur disparition ou leur démolition est interdite (sauf autorisation expresse), mais des travaux divers (agrandissement, modification des façades, déplacement, etc.) sont autorisés sous réserve de s'insérer harmonieusement avec les éléments bâtis existants.

Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur ces éléments seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

L'avis de l'architecte conseil désigné par la commune ou, à défaut l'avis du CAUE, sera requis pour tout projet de travaux.