



PLAN LOCAL D'URBANISME



4- Règlement

Version arrêtée : 29 décembre 2014

SOMMAIRE

TITRE 1 -DISPOSITIONS GÉNÉRALES

| | | |
|-----------|---|-----------|
| Article 1 | Champ d'application territorial du Plan | page 3/28 |
| Article 2 | Portée respective du Règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols. | page 3/28 |
| Article 3 | Division du territoire en zones et secteurs | page 5/28 |
| Article 4 | Adaptations mineures | page 5/28 |

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES page 6/28

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES page 10/28

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES page 14/28

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER page 28/28

Article 1 - Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Noyarey.

Les dispositions règlementaires définies ci-dessous disposent d'une valeur juridique dans le cadre de l'application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du Plan.

2 - Les articles R 111- 2, R 111- 4, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme et L 111.3 du Code Rural rappelés ci-après :

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

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

Dans ce cas, alerter le Directeur Régional des Affaires Culturelles, 23 Rue Roger Radison, 69322 LYON (04 78 25 79 16)

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

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

Extrait de l'article L 111-3 du code rural : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. [...]*

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

3 - Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, la loi du 17 janvier 2001, décret n° 2002-89 du 6 janvier 2002 et loi n° 2003-707 du 7 août 2003.

- 4 - La loi du 9 janvier 1985 relative au développement de la montagne.
- 5 - La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau.
- 6 - La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit.
- 7 - La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages.
- 8 - La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.
- 9 - Les dispositions particulières aux zones de montagne : les articles L 145-1 à L 145-13 du Code de l'Urbanisme.
- 10- La loi du 13 Décembre 2000 (solidarité et renouvellement urbain)
- 11- La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.
- 12- la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.
- 13- la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL).
- 14- la loi Mobilisation pour le Logement et la lutte contre l'Exclusion (MOLLE) du 25 Mars 2009
- 15- loi Grenelle 1 du 3 août 2009
- 16- la loi du 11 mai 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II
- 17- loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 13 juillet 2010
- 18- loi promulguée le 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR
- 19- loi du 27 janvier 2014 relative à la Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles, dite loi MAPTAM
- 20- loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, du 11 septembre 2014

Risques naturels : certains secteurs sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment aux cartes réglementaires, aux règlements et aux fiches de recommandations du « Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles » (PPR multirisques) et du « Plan de Prévention des Risques Inondations Isère aval » joints en annexe au présent PLU. Les dispositions de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique, sont applicables à ces zones exposées aux risques.

Secteurs affectés par le bruit : les secteurs affectés par le bruit devront respecter les isolements acoustiques imposées par la loi, et notamment le décret n° 2011-604 du 30 mai 2011 relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique à établir à l'achèvement des travaux de bâtiments d'habitation neufs, précisé par arrêté du 27 novembre 2012 relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique applicable en France métropolitaine aux bâtiments d'habitation neufs.

Pour les zones archéologiques sensibles, repérées sur le document graphique du PLU sous l'appellation "secteurs de gisements archéologiques potentiels" toute demande de travaux (assainissement, canalisation, voirie, démolition, construction...) devra être transmise pour avis à la Direction Régionale des affaires culturelles, circonscription des antiquités historiques afin que des prescriptions particulières puissent être arrêtées.

Pour un bâtiment détruit après sinistre, sa reconstruction à l'identique peut être autorisée s'il a été régulièrement édifié et même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU ; à condition que la construction neuve respecte le PPR et les emplacements réservés portés au document graphique.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un pointillé noir et repérées au plan par les indices définis dans les chapitres suivants.

Le plan comporte aussi :

Espaces Boisés Classés (EBC) : les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.

Emplacements Réservés (ER) : les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe (article 123-1-5, 8° du code de l'urbanisme).

Servitudes (Se) : conformément à l'article L123-2-c du code de l'urbanisme : « A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;»

Secteurs à protéger : conformément à l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, et notamment :

III-2° : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

III-5° : « Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, sauf pour les interdictions qui ne font l'objet d'aucune adaptation.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique et patrimonial.

Cette zone comporte des secteurs distincts :

Secteurs Na : secteurs naturels inconstructibles, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique et patrimonial.

Secteurs Nco : secteurs naturels inconstructibles, à protéger en raison de la présence de corridors écologiques.

Secteurs Npu : secteurs naturels inconstructibles, à protéger en raison du caractère naturel de ses espaces et de la qualité de ses paysages, dans lesquels peuvent être réalisés des parcs urbains ayant vocation à devenir publics.

Secteurs Ni : secteurs naturels, de capacité d'urbanisation et de taille limitée, correspondant à des terrains déjà bâtis où des constructions limitées peuvent être réalisées.

Secteurs Nca : secteurs naturels d'exploitation de carrières.

Secteurs Np (Npi ; Npr) : secteurs naturels inconstructibles, à protéger en raison de la présence de captage d'alimentation en eau potable. (Npi = périmètre de protection immédiate ; Npr = périmètre de protection rapprochée)

Article N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 et notamment :

- les secteurs Nco ne pourront pas être traités en jardin d'agrément individuel et devront conserver leur caractère naturel, voire leur caractère sauvage lorsque la bonne intégration dans l'environnement l'impose.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dépassant 2m.
- Les terrains de camping, caravanage, ainsi que le stationnement caravane, résidence mobile de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les dépôts et stockages à l'air libre, et notamment de ferraille, de matériaux divers, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts et stockages divers, ne permettant pas une bonne intégration dans l'environnement et dans le paysage.

Article N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous conditions :

- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- les constructions et infrastructures publiques quand celles-ci sont nécessaires au fonctionnement ou à la mise

en valeur de sites naturels, et dont la localisation dans ces espaces ne dénaturent pas le caractère des lieux.

- les clôtures.
- les affouillements et exhaussements, à condition qu'ils soient liés à des équipements publics.
- les stationnements non imperméabilisés

En secteurs Nco, sont admis :

- pour les bâtiments existants, les aménagements qui ne modifient pas l'emprise au sol des bâtiments existants et n'aggravent en conséquence pas les conditions de circulation de la faune (création d'ouvertures, pose de capteurs solaires en toiture, ...).
- les clôtures à conditions qu'elles soient perméables afin de permettre la libre circulation de la faune, comme précisé à l'article N11.6.

En secteurs Npu, sont admis : les aménagements nécessaires à la réalisation des parcs urbains tels que les cheminements piétons non imperméabilisés, et la mise en place de mobilier urbain parmi lesquels, les éclairages nécessaires pour les circulations piétonnes et cycles, ainsi qu'à la réalisation des jardins potagers collectifs et des clôtures et abris de jardin qui leurs sont nécessaires.

En secteur Nca, sont admis : l'exploitation des carrières et les constructions et aménagements qui sont nécessaires à leur exploitation.

En secteur Np (Npi ; Npr), sont admis : les ouvrages nécessaires à l'entretien des captages.

Article N3 : DESSERTE ET ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, directement ou via une voie privée. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter et doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, déneigement, collecte des déchets, etc. A ce titre, une aire de retournement peut être imposée.

Peuvent être interdits les accès directs à la voie publique ou privée susceptibles de perturber la circulation et présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des accès privés. Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Notamment, l'implantation des portails ou des garages en retrait par rapport à la voie de desserte ou la pose de portails électriques télécommandés, peut être imposée, afin d'éviter l'arrêt momentané d'un véhicule sur une voirie circulante.

Article N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau : toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine, et sous réserve d'autorisation préalable, l'alimentation par puits, captage de source ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Assainissement : le pétitionnaire doit respecter le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole, ou des structures à venir en charge de l'assainissement.

Les ouvrages doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires à la libre infiltration ou au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autre Réseaux

L'enfouissement des lignes du réseau de télécommunications et d'électricité est obligatoire sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Les raccordements de ces réseaux aux constructions devront être réalisés de manière à garantir leur dissimulation ou leur intégration au bâti.

Article N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les règles inscrites à l'article U5 s'appliquent à la zone N.

Article N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire inscrite sur le document graphique, l'implantation des constructions jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée. Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme ou pour permettre le passage des engins agricoles et forestiers, des implantations particulières pourront être prescrites.

Article N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative. Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations particulières pourront être prescrites.

Article N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les différentes constructions seront accolées, afin de mettre en œuvre le meilleur regroupement possible des bâtiments, tant du point de vue technique que paysager et pour renforcer l'idée de l'unité du bâti. Toutefois, en fonction des caractéristiques propres à chaque terrain, des implantations pourront être autorisées sous réserve d'une justification techniques, urbaine ou architecturale.

Dans les secteurs Ni, pour être autorisée, une piscine devra être implantée de façon à laisser un espace de libre circulation piétonne d'une largeur d'au moins 1,50 m par rapport aux limites parcellaires ou par rapport à tout obstacle (haie notamment) qui seraient implanté entre la limite parcellaire et la piscine.

Pour des raisons d'architecture et de recherche d'une meilleure intégration dans le paysage, les piscines construites contre un mur pourront toutefois être autorisées.

Article N9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Ni, l'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 120 m² d'emprise au sol totale par unité bâtie.

Article N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisée est limitée à deux niveaux (R+1+combles).

Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques ou d'intérêt général, ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximum.

L'objectif permanent d'intégration harmonieuse de ces constructions dans leur environnement naturel, devra conduire à limiter et définir leurs hauteurs selon la nature et dans le respect de cet environnement.

Article N11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 à 11.3 : Les règles inscrites aux articles U11.1 à U11.3 et dans les orientations d'aménagement et de programmation, s'appliquent à la zone N.

11.4 – Toitures :

Les règles inscrites à l'article U11.4 à l'exception des règles relatives aux secteurs Ua, et inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation, s'appliquent à la zone N.

11.5 – Façades :

Les règles inscrites à l'article U11.5 et dans les orientations d'aménagement et de programmation, s'appliquent à

la zone N.

11.6 – Clôtures :

Les règles inscrites à l'article U11.6 et dans les orientations d'aménagement et de programmation, s'appliquent à la zone N.

Par ailleurs, dans les secteurs Na et Nco, seules les clôtures implantées en retrait des fossés et des ruisseaux et permettant la libre circulation de la faune sont autorisées. Pour cela :

- toute clôture devra comporter un espace minimal de libre circulation de la faune de 50cm entre le sol et la clôture.
- la hauteur maximale des clôtures est limitée à 80cm

11.7 à 11.9 : Les règles inscrites aux articles U11.7 à U11.9 et dans les orientations d'aménagement et de programmation, s'appliquent à la zone N.

Article N12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (vélos, voitures, ...) correspondant aux besoins de l'immeuble à construire, doit être assuré par des installations propres, en dehors des voies publiques.

Article N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les règles inscrites à l'article U13 et dans les orientations d'aménagement et de programmation, s'appliquent à la zone N.

Article N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Article N15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les règles inscrites à l'article U15 et dans les orientations d'aménagement et de programmation, s'appliquent à la zone N.

Article N16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les règles inscrites à l'article U16 et dans les orientations d'aménagement et de programmation, s'appliquent à la zone N.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone « A » comporte des secteurs distincts :

Secteurs Ag : secteurs permettant les constructions, installations, occupations du sol directement liées à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles.

Secteurs Aco : secteurs inconstructibles, à vocation agricole à protéger en raison de la présence de corridors écologiques.

Secteurs Ai : secteurs d'habitat, de capacité d'urbanisation et de taille limitée, isolé dans l'espace à vocation agricole.

Secteurs Ah : secteurs inconstructibles, à vocation agricole et à protéger en raison de la présence de zones humides.

Article A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2, et notamment :

- en zone Ah, sont interdits les occupations du sol néfastes au caractère des zones humides ou de leurs abords, en particulier les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement, ainsi que les drainages et remblaiements, sauf ceux liés à une gestion écologique ou agroécologique justifiée.
- en zone Aco, sont interdits les aménagements tendant à réduire la circulation de la faune sauvage.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dépassant 2m.
- Les terrains de camping, caravanage, ainsi que le stationnement caravane, résidence mobile de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les dépôts et stockages à l'air libre, et notamment de ferraille, de matériaux divers, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts et stockages divers, ne permettant pas une bonne intégration dans l'environnement et dans le paysage.

Article A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs Ag, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, aires de stationnement, canalisations, pylône, transformateurs, stations d'épuration,...) non destinées à l'accueil de personnes, à conditions de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol, liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du Code Rural.

Les constructions nécessaires à l'activité agricole doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

Seul un logement de fonction par exploitation agricole est admis, à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'activité de cette exploitation agricole, et à condition que les bâtiments d'exploitation soient préexistants, et que la surface de plancher de ce logement soit limitée à 120 m² de surface habitable au maximum.

De plus, en secteurs Ai, sont admises :

- les utilisations prévues ci-dessus en secteurs Ag.
- pour les bâtiments existants, leur extension et leur aménagement avec ou sans changement de destination dans la limite de 120 m² d'emprise au sol totale maximum par unité bâtie.
- la reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments détruits par un sinistre, à condition que la construction neuve respecte le PPR et les emplacements réservés portés au document graphique.
- la construction de piscine.
- la construction d'annexe dans les conditions définies à l'article A11.8, ou, dans la limite de 20m² dans le cas d'abri nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- les clôtures.
- les stationnements non imperméabilisés.

En secteurs Aco et Ah, sont admises :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, aires de stationnement, canalisations, pylône, transformateurs, ...) non destinées à l'accueil de personnes, à conditions de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Un seul et unique abri par unité foncière, de 20 m² de surface maximum, ouvert sur au moins une face, et à condition que celui-ci soit liés et nécessaire à une exploitation agricole.
- les clôtures, à conditions qu'elles soient perméables afin de permettre la libre circulation de la faune, comme précisé à l'article A11.6.

Article A3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, directement ou via une voie privée. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter et doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, déneigement, collecte des déchets, etc. A ce titre, une aire de retournement peut être imposée. Sauf impossibilité technique, la voie d'accès à un logement nouveau admis dans la zone sera commune avec celle des bâtiments de l'exploitation.

Peuvent être interdits les accès directs à la voie publique ou privée susceptibles de perturber la circulation et présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des accès privés. Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Notamment, l'implantation des portails ou des garages en retrait par rapport à la voie de desserte ou la pose de portails électriques télécommandés, peut être imposée, afin d'éviter l'arrêt momentané d'un véhicule sur une voirie circulante.

Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau : toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine, l'alimentation par puits, captage de source ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Assainissement : le pétitionnaire doit respecter le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes

Métropole, ou des structures à venir en charge de l'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires à la libre infiltration ou au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autre Réseaux

L'enfouissement des lignes du réseau de télécommunications et d'électricité est obligatoire sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Les raccordements de ces réseaux aux constructions devront être réalisés de manière à garantir leur dissimulation ou leur intégration au bâti.

Article A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les règles inscrites à l'article U5 et dans les orientations d'aménagement et de programmation, s'appliquent à la zone A.

Article A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire inscrite sur le document graphique, l'implantation des constructions jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée. Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme ou pour permettre le passage des engins agricoles et forestiers, des implantations particulières pourront être prescrites.

Article A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative. Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations particulières pourront être prescrites.

Article A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les différentes constructions seront accolées, afin que mis en œuvre le meilleur regroupement possible des bâtiments, tant du point de vue technique que paysager et pour renforcer l'idée de l'unité du bâti.

Toutefois, en fonction des caractéristiques propres à chaque terrain, des implantations pourront être autorisées sous réserve d'une justification techniques, urbaine ou architecturale.

Dans les secteurs Ai, pour être autorisée, une piscine devra être implantée de façon à laisser un espace de libre circulation piétonne d'une largeur d'au moins 1,50 m par rapport aux limites parcellaires ou par rapport à tout obstacle (haie notamment) qui seraient implanté entre la limite parcellaire et la piscine.

Pour des raisons d'architecture et de recherche d'une meilleure intégration dans le paysage, les piscines construites contre un mur pourront toutefois être autorisées.

Article A9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Ai, l'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 120 m² d'emprise au sol totale maximum par unité bâtie.

Article A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel moyen, avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- R+1+combles pour les bâtiments à usage d'habitation.

- 12 m pour les bâtiments à usage agricole et autres constructions autorisées.

Article A11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 à 11.5 : Les règles inscrites aux articles U11.1 à U11.5 et dans les orientations d'aménagement et de programmation, s'appliquent à la zone A.

11.6 – Clôtures :

Dans les secteurs Ag et Ai :

- les clôtures de type agricole sont à privilégier (barbelés, filet mouton, fil électrique...)
- dans les autres cas, les clôtures seront constituées par des haies vives définies à l'article A13, éventuellement doublées par un grillage à large maille, assurant le passage de la végétation ou un dispositif à claire-voie simple. Le choix des essences (nécessairement locales), leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haie champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc...)
- La hauteur totale des clôtures non végétales ne doit pas dépasser :
 - 2m depuis le niveau du sol fini sur limite séparative.
 - 1,80m depuis le niveau du sol fini sur limite avec le domaine public

Dans les secteurs Aco et Ah, seules les clôtures de type agricole décrites ci-dessous sont autorisées. Elles seront perméables afin de permettre la libre circulation de la faune en respectant les règles suivantes :

- toute clôture devra comporter un espace minimal de libre circulation de la faune de 50cm entre le sol et la clôture.
- la hauteur maximale des clôtures est limitée à 80cm

Néanmoins, en cas d'impossibilité liée à la nature de l'exploitation agricole, les prescriptions ci-dessus pourront n'être imposées que ponctuellement (par exemple tous les 30 m et sur au moins 2 m de longueur), afin de réduire l'impact sur la libre circulation de la faune sauvage, tout en protégeant l'activité agricole. De plus, des dispositifs temporaires de protection des cultures hivernales contre les dégâts occasionnés par la faune sauvage pourront être autorisés.

Elles devront également être implantées en retrait des fossés et des ruisseaux afin de permettre leur entretien et respecter les corridors écologiques.

11.7 à 11.9 : Les règles inscrites aux articles U11.7 à U11.9 et dans les orientations d'aménagement et de programmation, s'appliquent à la zone A.

Article A12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (vélos, voitures, ...) correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres, en dehors des voies publiques.

Article A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les règles inscrites à l'article U13.1 et dans les orientations d'aménagement et de programmation, s'appliquent à la zone A.

Article A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Article A15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les règles inscrites à l'article U15 et dans les orientations d'aménagement et de programmation, s'appliquent à la zone A.

Article A16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les règles inscrites à l'article U16 et dans les orientations d'aménagement et de programmation, s'appliquent à la zone A.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Cette zone U concerne la majeure partie du tissu de Noyarey, dans toute la diversité du bâti du village ou des hameaux isolés, se présentant sous la forme d'habitat individuel, groupé, ou collectif.

Elle accueille en majeure partie des constructions d'habitations et leurs annexes, mais également l'ensemble des équipements et services d'accompagnement, ainsi qu'un certain nombre d'activités économiques non nuisantes intégrées aux espaces habités.

Le secteur Ua est réservé aux activités tertiaires, artisanales et industrielles, y compris les installations soumises à déclaration et à autorisation.

Ce règlement, qui concerne tous les actes de construction et d'aménagement du territoire, vise les trois grands éléments qui composent l'espace urbain :

L'espace public : ce règlement s'attachera à ce que les éléments qui déterminent l'espace public (constructions, clôtures, plantations, etc.) contribuent, par leur nature et leur implantation, à améliorer sa lisibilité et ses qualités urbaines.

Les espaces privés : de la même manière ce règlement s'attachera, par la nature et l'implantation des constructions et des clôtures, à conforter l'intimité et à permettre des usages plus diversifiés dans les espaces privés, afin qu'ils puissent répondre aux besoins et aux attentes de tous les habitants.

Le bâti : les constructions actuelles de cette zone sont multiples et très diversifiées, mais par leurs caractéristiques et leurs dimensions elles contribuent à donner à la commune un caractère et une échelle qui doivent être préservés. Ce règlement s'attachera donc à renforcer les qualités et l'attrait de la ville en préservant ses caractéristiques et en définissant les modalités d'intégration des nouvelles constructions. Celles-ci, en venant compléter le cadre urbain, devront en améliorer la qualité et préserver la jouissance, l'agrément et l'environnement des constructions voisines.

Cette zone U comporte des secteurs distincts :

Secteur Uc : secteur mixte d'habitat, d'équipements et d'activités non nuisantes, où les commerces sont autorisés.

Secteurs Uv : secteurs mixtes d'habitat, d'équipements et d'activités non nuisantes, dans le village de Noyarey dont les limites stratégiques à l'urbanisation, marquant ses contours définitifs, sont inscrits au Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine Grenobloise.

Secteurs Um : secteurs mixtes d'habitat, d'équipements, d'activités non nuisantes, dans les hameaux de montagne de Noyarey, eux-même définis par la loi.

Secteurs Ui : secteurs mixtes d'habitat, d'équipements, d'activités non nuisantes, à constructibilité limitée, en dehors des limites intangibles à l'urbanisation inscrites au Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine Grenobloise.

Secteur Us : secteurs urbains destinés à la pratique d'activités sportives, culturelles, de loisirs, festives, et destinés aux cimetières, leurs extensions, et la réalisation des équipements liés à ces activités et aux cimetières.

Secteurs Ua : secteurs réservés aux activités tertiaires, artisanales et industrielles, y compris les installations soumises à déclaration et à autorisation.

Article U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone U, sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol dépassant 2m non liés à une construction ou à un aménagement d'ensemble, et les exploitations de carrières.
- Les terrains de camping, caravanage, ainsi que le stationnement caravane, résidence mobile de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les dépôts et stockages à l'air libre, et notamment de ferraille, de matériaux divers, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts et stockages divers, ne permettant pas une bonne intégration dans l'environnement et dans le paysage.

Dans les secteurs Uc, Uv, Um et Uj, sont interdits :

Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des commerces et services existants.

Dans les secteurs Ui, les constructions nouvelles sont interdites, sauf celles mentionnées dans la section relative aux secteurs Ui de l'article U2.

Dans le secteur Uc, sont interdits :

Les changements de destination de commerce, en habitation.
Les piscines.

Article U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs Uc, Uv et Um, les occupations et utilisations du sol, pour être autorisées, doivent respecter les prescriptions ci-dessous :

Les nouvelles implantations commerciales sont autorisées uniquement dans le secteur Uc, constituant le centre de commerces et de services à conforter, de manière à éviter toute dissémination de l'offre commerciale sur la commune.

Toute nouvelle construction générant la réalisation de plus de 4 nouveaux logements, doit comporter au minimum 20% de logements sociaux suivant les conditions définies ci-dessous.

Ce pourcentage s'applique au nombre de logements nouveaux créés par le projet. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

Cette servitude s'applique aux logements tels que définis par l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces logements sociaux feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'État, tel que prévus par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

La mise en œuvre de cette servitude s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes, ne sont pas concernés par ce dispositif.

Cette servitude de logements sociaux s'applique à chaque permis de construire isolé, ou déposés successivement sur un même tènement depuis moins de 10 ans, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, permis d'aménager, OAP, ...).

Les constructions destinées à l'artisanat, ne devront pas créer de nuisance grave.

Dans les secteurs Uj, sont admises sous conditions, les occupations du sol suivantes :

- pour les bâtiments existants, sont autorisés leurs aménagements avec ou sans changement de destination et leurs extensions, sans que la surface de plancher totale ne dépasse 240 m².
- les piscines

Dans les secteurs Ua, sont admises sous conditions, les occupations du sol suivantes :

- Les activités industrielles, artisanales et tertiaires y compris les installations soumises à déclaration et à autorisation, ainsi que les halls d'exposition et de vente qui y sont directement liés.
- Les locaux à usage d'habitation sous réserve du respect des conditions suivantes : un seul logement pourra être autorisé par entreprise ; le logement devra être absolument nécessaire à l'activité de l'entreprise (surveillance, sécurité, ...) ; le logement sera incorporé aux bâtiments d'activités projetés et sa surface maximum devra être inférieure ou égale à 120 m² de surface de plancher.
- La réalisation des équipements publics.
- Les démolitions.
- Les aires de stationnement, dans la limite des besoins du bâtiment situé à proximité immédiate.
- Les clôtures.

Dans le secteur Uc, sont admis les commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m².

En secteurs Us, sont admises les constructions recevant du public ou d'intérêt général et leurs infrastructures quand celles-ci sont nécessaires au fonctionnement ou à la mise en valeur de sites sportifs, culturels, de loisirs ou festifs, ainsi qu'au fonctionnement des cimetières et de leurs extensions.

Article U3 - DESSERTE ET ACCÈS

Accès

Les espaces réservés aux piétons et aux deux-roues non motorisés devront être de largeur suffisante et conçus de telle manière que les éléments de mobiliers éventuels ne constituent pas une gêne pour les usagers. Ils seront en particuliers aménagés de manière à garantir en tout lieu les déplacements des personnes à mobilité réduite. Les cheminements piétons à préserver et à créer repérés sur le document graphique du PLU devront donc, progressivement et à l'occasion de tous travaux, être confortés et aménagés selon leur contexte. On recherchera ainsi à assurer les continuités nécessaires et l'attractivité de ces cheminements, en particulier par les qualités paysagères de leurs aménagements.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, directement ou via une voie privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et la collecte des déchets. Il n'est pas obligatoire de prévoir une desserte permanente pour véhicules motorisés privés atteignant directement les halls d'entrée des constructions. De tels accès peuvent cependant être imposés, en fonction des caractéristiques du terrain notamment, pour être utilisés ponctuellement (services listés ci-dessus ou déménagement par exemple). Pour les opérations d'ensemble, on privilégiera le regroupement des accès sur les voies internes de l'opération concernée.

Peuvent être interdits les accès directs à la voie publique ou privée susceptibles de perturber la circulation et présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des accès privés. Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Notamment, l'implantation des portails ou des garages en retrait par rapport à la voie de desserte ou la pose de portails électriques télécommandés, peut être imposée, afin d'éviter l'arrêt momentané d'un véhicule sur une voirie circulante.

Les aménagements d'ensemble constitués autour d'une voie en impasse devront obligatoirement disposer d'un deuxième accès piéton et/ou cycles débouchant sur la même voie ou sur une voie distincte, existante ou à créer, interdisant ainsi la réalisation de voies en cul de sac.

Dans les secteurs Ua, et dans les espaces destinées aux activités tertiaires, artisanales et industrielles, pour être constructible, un terrain devra disposer d'un accès adapté à la circulation des poids lourds d'une largeur minimum de 6 m. Cet accès sera branché sur une voie interne à la zone. Le raccordement de l'accès avec la voirie doit être organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme de 3 m de long et d'une largeur minimum de 6 m visible de la chaussée.

Chaque tènement devra comporter les emplacements nécessaires pour permettre les manœuvres de chargement

et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

Voirie

Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et des autres services publics, dont la collecte des déchets.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour sans manœuvre de recul. Toutefois, cet aménagement ne sera pas imposé dans le cas où une solution alternative de desserte par les services publics (collecte des déchets et services de secours) sera mise en œuvre, sans manœuvre de recul.

Toutes les voies situées à l'intérieur de la zone U devront être aménagées de manière à :

- garantir le respect de la priorité pour les piétons et en particulier pour les personnes à mobilité réduite (par exemple, via des largeurs de cheminement adaptées, et via toute mesure permettant d'interdire le stationnement de véhicules sur les cheminements piétons créés), puis garantir la priorité des deux-roues non motorisés et enfin, celle des transports en commun puis des véhicules motorisés.

- garantir une circulation des véhicules motorisés à vitesse réduite. On privilégiera en conséquence des aménagements de la chaussée qui limitent les largeurs de la bande de roulement et les longueurs de ses tronçons linéaires par création « d'évènements routiers » (comme par exemple des « alternats », portion de chaussée réduite à une seule voie, avec un sens prioritaire associé à de bonnes conditions de visibilité et de stockage des véhicules). Ces aménagements devront être suffisamment fréquents pour contribuer à une modification durable des comportements et apaiser la circulation automobile.

Dans les secteurs Ua, et dans les espaces destinés aux activités tertiaires, artisanales et industrielles, les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution à l'intérieur de laquelle doit pouvoir être inscrit un rectangle de 17 x 34 m, permettant de faire aisément demi-tour.

Article U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les ouvrages doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Energies (dont électricité) : l'article L224-2 du code de l'environnement prévoit notamment l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix et le remplacement, à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.

Dans certains secteurs de la commune, un réseau de chauffage urbain existe. Il est conseillé à chaque pétitionnaire d'étudier avec la commune son raccordement sur le réseau.

L'enfouissement des lignes du réseau de télécommunications et d'électricité est obligatoire sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement projeté. Les raccordements de ces réseaux aux constructions devront être réalisés de manière à garantir leur dissimulation ou leur intégration au bâti.

Assainissement : le pétitionnaire doit respecter le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole, ou des structures à venir en charge de l'assainissement.

Les ouvrages doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Article U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Conformément à la législation en vigueur (article L111-5-2 du code de l'urbanisme), chaque division parcellaire doit faire l'objet d'une demande de « déclaration préalable » auprès de la mairie.

Les demandes de divisions parcellaires ne permettant pas l'application ultérieure du présent règlement peuvent être refusées.

La division peut être refusée si, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, elle est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité

compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Article U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Champ d'application

Les règles d'implantation mentionnées au présent article s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer. L'alignement est constitué par la limite de fait de l'emprise publique ou de la voie en précisant que les éléments suivants sont comptabilisés dans l'appellation « emprise publique » : trottoir, zone tampon paysager (1,5 m dans le cas de fleurissement par exemple, sauf indication contraire inscrit sur les OAP), zone de recul et emplacements réservés imposés par le document graphique.

Règle générale

A l'occasion d'une opération nouvelle, tout ou partie des constructions et ouvrages envisagés doivent, par leur implantation et leur architecture contribuer à délimiter, définir, rendre lisible et qualifier l'espace public limitrophe (rue, placette, parc...).

Sauf indication contraire inscrite sur le document graphique ou sur les orientations d'aménagement, et lorsque la situation architecturale ou parcellaire le permet, et particulièrement à l'occasion d'une opération nouvelle, une partie de la construction doit être édifiée à l'alignement des voies publiques. Cette partie de la construction ne peut pas se réduire à un angle et ne peut pas se limiter à un mur aveugle ou à une façade de garage. Pour cela, elle devra comporter au moins trois ouvertures sur rue, garage exclu (par exemple : porte d'entrée, fenêtre de salle de bain et fenêtre d'au moins une pièce de vie, qui peut se situer à l'étage). Des dispositions différentes pourront être autorisées, par exemple en raison d'un alignement sur voirie à fort trafic générant des nuisances, ou en raison d'une implantation d'un mur pignon sur voirie sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et dans l'environnement urbain, et notamment en terme de qualité urbaine de la rue créée.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements et saillies de toitures, de balcons, etc. n'étant pas pris en compte, dans la limite de 1m de profondeur, sauf risque de gêne ou de danger sur le domaine public. Les saillies et débords sur alignement des voies doivent se situer à une hauteur minimale de 3,50 mètres au dessus de la voie.

Règles particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité (angle de vue) ;
- Dans le cas de garages disposant d'un accès direct sur une voie publique à trafic important, il pourra être demandé un recul (jusqu'à 5 mètres) par rapport à l'alignement ;
- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu, à condition que le projet renforce le corps de rue préexistant ;
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle, à condition que le projet renforce le corps de rue préexistant ;
- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'installations techniques liées à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers..), aux différents réseaux, voirie et stationnement ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable ;
- En raison d'une configuration de la parcelle qui empêche de dégager un espace de vie au Sud de la construction, et qui ne permet pas non plus une exposition Est et/ou Ouest du bâtiment à construire ;
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble où le principe général de l'alignement devra être respecté, mais ponctuellement, et pour des raisons urbanistiques, des dérogations pourront être acceptées.

La recherche d'une meilleure utilisation de la surface disponible de la parcelle, du tènement, et plus largement du territoire urbain, passe par l'établissement d'une continuité entre les constructions.

Règle générale

Sauf indication contraire inscrite sur le document graphique ou sur les orientations d'aménagement et de programmation, et lorsque la situation architecturale ou parcellaire le permet, et particulièrement à l'occasion d'une opération nouvelle, une partie de la construction doit être édifiée sur une au moins des limites séparatives pour garantir l'alignement avec les bâtiments voisins et dégager le plus d'espace d'agrément (jardin) sur la parcelle, et notamment au Sud. Pour le reste de la construction, et pour le respect d'une bonne intégration dans le paysage et dans l'environnement du projet, il peut être imposé une implantation jusqu'à une ou deux autres limites séparatives.

Le « jardin » est défini ici comme une surface non bâtie, traitée en pleine terre, sauf pour la réalisation éventuelle d'une piscine, d'une terrasse ou d'un abri ne constituant pas une surface de plancher taxable.

Chaque bâtiment devra être en mesure de bénéficier d'un « jardin » sur au moins l'une de ses façades.

Chaque jardin devra disposer d'une profondeur minimale de 10 mètres entre la façade habitable et la limite parcellaire, et d'une largeur au moins équivalente à celle de la façade du bâtiment donnant sur ce jardin.

Règle particulière

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, et à condition que cette réalisation n'affaiblisse pas le principe général d'alignement et le corps de rue préexistant ;
 - Lorsque l'implantation du projet en limite de voirie publique ou privée, génère en elle-même une continuité urbaine satisfaisante ;
 - Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle, à condition que cette réalisation n'affaiblisse pas le principe général d'alignement et le corps de rue préexistant ;
 - Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général, à condition que cette réalisation n'affaiblisse pas le principe général d'alignement et le corps de rue préexistant ;
 - Pour la réalisation d'un équipement ou d'installations techniques liées à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable ;
- En raison d'une configuration de la parcelle qui empêche de dégager un espace de vie au Sud de la construction, et qui ne permet pas non plus une exposition Est et/ou Ouest du bâtiment à construire ;
 - Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble où le principe général devra être respecté, mais ponctuellement, et pour des raisons urbanistiques, des dérogations pourront être acceptées.

Des dispositions différentes peuvent toutefois être acceptées concernant la profondeur des jardins à réaliser :

- pour la construction d'un garage, qui serait implanté différemment de la règle, à condition que la profondeur minimale entre la façade habitable et la limite parcellaire soit d'au moins 10 m.
- en raison d'une configuration de la parcelle qui interdirait techniquement, et ponctuellement (c'est à dire sur un linéaire limité), la réalisation d'un jardin d'au moins 10 m de profondeur.
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, ou dans le cadre d'activités tertiaires, artisanales et industrielles, prévoyant un plan masse permettant de dégager au moins 40% de l'unité foncière en surface végétalisée, avec au moins 20% de l'unité foncière traitée en pleine terre pour encourager les espaces collectifs et la culture potagère.

Article U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Dans les secteurs Uv, Um et Ui, pour être autorisée, une piscine devra être implantée de façon à laisser un espace de libre circulation piétonne d'une largeur d'au moins 1,50 m par rapport aux limites parcellaires ou par rapport à tout obstacle (haie notamment) qui seraient implanté entre la limite parcellaire et la piscine.

Pour des raisons d'architecture et de recherche d'une meilleure intégration dans le paysage, les piscines construites contre un mur pourront toutefois être autorisées.

Article U9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale doit permettre la réalisation du « jardin », tel qu'il est défini à l'article U7.

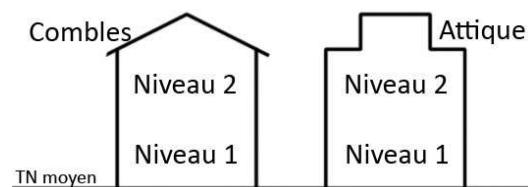
Article U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel moyen avant travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Règle générale

Sauf indication contraire inscrite sur le document graphique ou sur les orientations d'aménagement, la hauteur maximale des constructions est limitée à 2 niveaux + combles (R+1+combles).

Pour les attiques sur toiture terrasse, ceux-ci seront considérés comme des combles, le retrait par rapport à la façade devra être de 2m minimum.



Règle particulière

Pour les bâtiments qui intègrent en sous-sol au moins 2 places de stationnements par logement, à condition que ceux-ci ne constituent pas des garages clos mais un espace commun ouvert, et à condition que ces places de stationnement soient directement accessibles depuis une voie de circulation, la hauteur totale pourra bénéficier d'un niveau de plus que prévu dans la règle générale.

Dans les secteurs Ua, et dans les espaces destinés aux activités tertiaires, artisanales et industrielles, la hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 13 mètres hors tout. Seules les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau, etc. peuvent dépasser cette cote.

Article U11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales :

Au delà des règles énoncées ici, l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme s'applique pleinement.

Les constructions nouvelles et les extensions établiront une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant, tant pour les visions proches que lointaines.

A l'inverse, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de pente de toiture et de matériaux édictés. Dans ce cas, la notice décrivant le projet de la demande de permis de construire, devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration du bâtiment au site.

11.2 - Remblais et déblais :

La construction s'adapte au terrain et non l'inverse. Son implantation tient compte du niveau du terrain naturel moyen (TNm). La voie interne et l'aire de stationnement (emprise, terrassement si nécessaire) doivent avoir le moins d'impact possible sur l'environnement. A ce titre, leur imperméabilisation doit être limitée, et des prescriptions particulières peuvent être imposées pour la réalisation de stationnements végétalisés permettant la circulation des piétons, et notamment des personnes à mobilité réduite.

Sauf indication contraire inscrite aux PPR, sur les terrains plats ou à faible pente, les accès principaux à la construction sont de plain-pied (entrée, garage) à la cote de référence TNM +/- 0.00. Ce procédé permet d'ancrer la construction au sol.

En cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, des déblais pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Les murs de soutènement seront en continuité avec la construction, leurs hauteurs sont limitées à un niveau utile. Leurs matériaux sont en pierres appareillées ou en maçonnerie enduite. Les empièvements cyclopéens (regroupement de pierres non appareillés entre elles), et les soutènements réalisés avec des éléments préfabriqués sont interdits.

Si la construction est située en bordure de parcelle, ces murs peuvent aussi structurer les rampes d'accès. Les remblais ne sont pas souhaitables, toutefois des remblais limités pourront être autorisés si aucune autre intégration dans la pente n'est envisageable.

11.3 - Volume :

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction (toiture, façade, gardes-corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, gardes-corps de terrasses ...).

L'utilisation ou le pastiche d'un style architectural étranger à celui du territoire est interdit (Ex : chalet savoyard, maison provençale, ...).

La construction doit présenter une homogénéité de volume sobre, concourant à produire une volumétrie rectangulaire de l'ensemble bâti ou de l'îlot, avec un faîtage dans le sens de la plus grande longueur. La simplicité est recherchée en évitant les décrochés.

L'intégration de nouvelles constructions au bâti existant concourra à produire une volumétrie rectangulaire de l'îlot, présentant un faîtage principal dans le sens de la plus grande longueur.

Pour les constructions neuves, les garages ou abris pour voitures et/ou vélos, les abris de jardin et les abris à bois doivent être intégrés ou accolés au volume principal du bâtiment.

Toutefois, dans le cas d'aménagement d'ensemble, le regroupement des garages ou des annexes en dehors des bâtis principaux pourra être accepté.

Par ailleurs, en raison d'une forte déclivité du terrain ou d'un enneigement régulier, des solutions alternatives pourront être autorisées.

11.4 – Toitures :

Les toitures à pans auront une pente comprise entre 35% et 60%, dont le faîtage devra s'inscrire dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment. Les toitures à 2 pans sont recommandées.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que dans le cas des constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment principal. Dans ces cas, la pente de toiture se rapproche au maximum de la pente de toiture principale.

Sauf pour les bâtiments de liaison et les projets contemporains bien intégrés dans leur environnement, les toitures-terrasses non accessibles, sont interdites.

En particulier, les toitures-terrasses (même végétalisées) sur volume accolé à un volume principal traditionnel à deux pans sont interdites, sauf s'il constitue un bâtiment de liaison, ou une terrasse accessible depuis l'intérieur du bâtiment principal.

Une dépassée de toiture de 60 cm minimum est obligatoire. Cependant sur pignon, en cas d'extension ou de construction sur limite séparative, celle-ci peut être supprimée ou réduite. Sur un petit volume de 50m² au sol, la dépassée peut être réduite à 40 cm.

Les matériaux de couverture seront en tuiles terre cuite de couleur rouge vieillie.

Toutefois, des couvertures différentes pourront être autorisées à condition d'une bonne intégration dans le

paysage et dans l'environnement urbain, notamment, dans le cas de rénovation d'abri de jardin, ou de constructions de petit volume (abri à bois, abri à linge, etc.), accolée à un bati principal. Dans ces cas, la pente pourra être inférieure à 35%.

Les souches en toitures seront traitées dans un ensemble harmonieux avec le reste de la construction.

Dans les secteurs Ua, et dans les espaces destinés aux activités tertiaires, artisanales et industrielles, en plus des règles ci-dessus, les règles suivantes sont applicables :

- Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la zone.

Dans les secteurs Um, des toitures typiques du Vercors, notamment en bac acier de couleur gris foncé, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage.

Les dispositions ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par le caractère architectural novateur de la construction projetée.

11.5 – Façades :

Les façades doivent présenter une couleur de ton en accord avec le contexte environnant.

Les couleurs vives, sont interdites pour les enduits de façades.

Pour les portes d'entrée et portes de garage, la couleur est encouragée, à l'exclusion des couleurs vives.

Les traitements et finitions de surfaces des façades seront mats et non brillants.

Afin de respecter le régionalisme authentique, les enduits de façades présentant des finitions et des aspects de type « frottés fins » voire « talochés » seront privilégiés aux aspects de type « écrasés ».

Par ailleurs, les enduits à base de chaux et de sable sont privilégiés également.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Pour les façades en pierres apparentes, seul est autorisé l'emploi de pierres dont la couleur et l'aspect ont un caractère régional. Les joints des murs en pierres doivent être discrets et non colorés. On privilégiera les enduits à pierres vues (l'enduit affleure la surface de la pierre).

Les éléments faussement rustiques sont interdits (crépis grossiers, madriers croisés, fausses pierres d'angles).

Les menuiseries devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. La couleur est encouragée.

Les balcons équipés de garde-corps sont le plus transparents possible. La simplicité des formes et des profils est recherchée (les barreaudages obliques, les bois découpés sont interdits). Les gardes-corps maçonnés sont le plus simples possible, type garde-corps pleins. Les balustres en bétons moulés sont interdits.

Chaque balcon devra présenter une profondeur d'au moins 2m, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les éléments de chauffage et de réfrigération nécessaires aux climatiseurs sont interdits en façade sur les opérations neuves.

Toutefois, tant dans les bâtiments neufs que dans les bâtiments existants, si le rafraîchissement mécanique est la seule option applicable au bâtiment et qu'aucune solution naturelle n'est possible, ces éléments pourront être autorisés, à condition que toutes mesures nécessaires à leur intégration soit prises afin de les regrouper et de les masquer de la partie publique et de l'ensemble des espaces de déplacements à pieds, en vélo et en véhicules motorisés, notamment sous toiture ou derrière des dispositifs végétaux. Enfin, ces éléments devront faire l'objet d'une protection phonique afin d'atténuer leurs nuisances dans l'environnement.

11.6 – Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas nuire aux conditions de sécurité et de visibilité par rapport aux voies publiques ou privées ; leur hauteur ou leur implantation pourra, en raison de cette nécessité, être limitée en deçà des maxima fixés ci-après.

Les clôtures végétales seront privilégiées.

Sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage proche et lointain, la hauteur totale des clôtures non végétales ne doit pas dépasser :

- 2m depuis le niveau du sol fini sur limite séparative.
- 1,80m depuis le niveau du sol fini sur limite avec le domaine public

11.7 - Locaux techniques, transformateurs, abris de poubelles :

En règle générale, pour les opérations nouvelles, ils seront implantés à l'entrée des ensembles immobiliers, dans un espace clos ou masqué, accessible depuis le domaine public, recouvert ou non d'une toiture, et de préférence intégrés au bâtiment marquant l'alignement sur rue, ou à la clôture. Toutefois, dans le cas d'ensembles immobiliers préexistants, des implantations différentes pourront être autorisées.

Dans tous les cas, leurs implantations répondront aux prescriptions de Grenoble Alpes Métropole et des organismes concernés.

11.8 - Annexes à l'habitation principale :

L'intégration au bâti principal ou aux annexes existantes, des abris de jardins, garages à voiture et/ou à vélos, abris bois ou autres annexes doit être recherchée.

Pour les immeubles collectifs, la réalisation de garages à voiture et/ou à vélos détachés du bâtiment principal, peuvent être autorisés.

Pour les autres cas, si l'intégration au bâti existant s'avère impossible, ces annexes ne doivent pas dépasser 8m² de surface, et devront être intégrées à leur environnement. Dans ce cas, et pour une meilleure intégration à l'environnement, les toitures à un seul pan peuvent être autorisées.

Dans le cas des garages pour voiture, cette limite de 8m² pourra être dépassée, notamment dans le cas de la nécessité d'une construction en limite de voirie publique, par exemple pour répondre aux exigences liées aux conditions hivernales, et cela, sous réserve d'une bonne intégration dans les paysages proches et lointain, et dans l'environnement.

11.9 - Divers :

Les appareils de télécommunication (paraboles, antennes de télévision) sont interdits en façade, et admis sur les toitures, sous condition d'une implantation la plus discrète possible par rapport à la partie publique en utilisant les éléments de toiture comme par exemple les faîtages ou les conduits de cheminée.

Article U12 : STATIONNEMENT

Vélos

pour les opérations d'ensemble comptant plus de 4 logements, les garages à vélos seront munis de fermetures sécurisées et seront construits soit dans le bâtiment, soit à proximité immédiate de l'entrée piétonne (<50m), près d'un lieu de passage pour piétons et/ou cycles, fermé, équipé d'un éclairage avec détection de présence (et non « détection de mouvement »), à claire voie ou munie d'une large baie de façon à ce qu'il soit possible de voir les personnes présentes à l'intérieur.

Des implantations différentes pourront être autorisées à condition de la présence d'une motivation dans le dossier de demande, expliquant les impératifs empêchant la réalisation du paragraphe ci-dessus.

Dans tous les cas, leur accès se fera toujours directement par l'extérieur pour éviter, sans l'interdire, le passage des cycles par le hall.

Il sera équipé d'arceaux ou de tout autre équipement permettant d'attacher le cadre à un point fixe. Le local devra également permettre le stationnement de remorques de vélo (pour enfants, pour faire les courses ou transporter d'autres charges).

20% des points fixe d'attache de vélo seront équipés d'une prise électrique à proximité immédiate, pour la

recharge des vélos à assistance électrique, appelant une puissance maximale de 0,25 kW par point de charge .

Pour les activités :

Création de garages à vélos imposée dans les nouvelles constructions, ou extension de constructions à vocation économique avec une surface minimum de 5 m² de garage à vélos par activité économique, auquel il faudra ajouter 1 m² pour chaque tranche de 50 m² de surface de bureau réalisée.

Pour le logement :

Pour toute réalisation de nouveau logement (dans le neuf ou dans l'existant), la création d'un espace de stationnement aménagé pour les vélos est imposée, avec une surface minimum de 4,5 m² par logement nouveau. Cette exigence est diminuée à 3,5m² de surface de local vélo par logement, pour chaque logement de moins de 60 m² de surface plancher.

Véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

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

Les stationnements couverts, accolés à un bâti principal, doivent respecter la cote de surélévation imposée par le Plan de prévention des risques pour les zones habitables. L'objectif est d'anticiper la transformation future de ces stationnements en pièce de vie, lorsque ceci sera possible, c'est à dire, à condition que le logement concerné bénéficie toujours du nombre de stationnement imposé par le règlement.

Règles particulières :

Sauf indication contraire inscrite sur les orientations d'aménagement et de programmation qui peuvent prescrire des valeurs supérieures, sont imposées :

- 2,5 places de stationnement par logement (2 places par logement pour leurs occupants, et 0,5 place par logement pour leurs visiteurs).
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente commerciale, auquel s'ajoute une place de livraison dont les dimensions seront adaptées à l'activité commerciale concernée.
- 1 emplacement pour 30 m² de surface de bureaux.

L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur. Au delà, le nombre de stationnements à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.

Pour les opérations nouvelles, les places de stationnements devront mesurer 2,5m de largeur et 5 m de profondeur. La largeur pourra exceptionnellement être réduite à 2,4m sous réserve de justifications techniques dans le dossier de demande.

Pour les opérations existantes, la modification des places de stationnement ne pourra pas contribuer à aggraver la situation existante. A ce titre, la réduction des largeurs et longueurs des places de stationnement peut être interdite.

Des barres bloquantes installées au niveau des roues avant empêcheront les véhicules de stationner au delà de l'emprise prévue à cet effet (évitant de placer son moteur au dessus d'un cheminement piéton ou au dessus d'un espace vert).

Pour les opérations de logements neufs, chaque parc de stationnement clos et couvert, doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, étant précisé que la recharge normale des véhicules électriques ou hybrides appelle une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Par ailleurs, chaque place de stationnement couvert, doit être conçue de manière à pouvoir accueillir un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir la

totalité des places du parc de stationnement concernée.

Dans les secteurs Ua, et dans les espaces destinés aux activités tertiaires, artisanales et industrielles, en plus des règles générales ci-dessus, les règles suivantes sont applicables :

- Pour les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de 2 emplacements (soit 50 m²) par tènement pour les véhicules industriels.
- Pour le personnel, il doit être aménagé une place de stationnement par emploi.
- Pour les logements de fonction, il doit être aménagé 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour les halls de vente et d'exposition, il doit être aménagé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.
- Seront également prévus les aires réservées aux manœuvres des véhicules. Elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Article U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques ou d'intérêt général, ne sont pas soumis à la règle des espaces libres et plantation.

13.1 Espaces boisés classés

Pour les zones classées en Espace Boisé Classé (EBC) et les boisements qui sont identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L123-1-5, III-2°, du code de l'urbanisme, repérées sur le document graphique du PLU:

- tout défrichement est interdit dans les EBC ;
- toute intervention dans les boisements qui sont identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L 123-1-5, III-2°, du code de l'urbanisme, est soumise à déclaration préalable, sauf cas prévus par la loi (ex : existence d'un plan simple de gestion forestière).
- des conditions de localisation de la coupe, de densité de coupe, de diamètre des troncs à couper, et de choix des espèces à couper, peuvent être imposées au regard de la situation du terrain concerné par une demande de coupe.

Les EBC ne s'appliquent pas au dessous et au dessus des lignes de réseaux divers (ERDF, Saumoduc, ...).

13.2 Espaces végétalisés

Les espaces non bâtis (et notamment les « jardins ») devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Dans les secteurs Ua, et dans les espaces destinés aux activités tertiaires, artisanales et industrielles, en plus des règles ci-dessus applicables à la zone U dans son ensemble, un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, stationnements, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Pour les opérations d'ensemble, un plan de plantation sera annexé au cahier des charges, celui-ci devant tenir compte de l'environnement immédiat.

13.3 Règle quantitative

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet placé toutes les 4 places au minimum, ou disposés de façon à porter ombrage à la totalité des véhicules en stationnement.

De plus, au moins un arbre de haute tige et d'espèce locale devra être planté en pleine-terre pour 600m² de surface en pleine terre.

Chaque arbre de haute tige disposera d'un espace au sol qui lui sera réservé, sans qu'un véhicule puisse y stationner, d'au moins 0,7 m de largeur et 0,7 m de longueur.

L'épaisseur de terre arable sur des aménagements de pleine terre sera au moins de 80cm pour les arbustes ; au moins d'un mètre d'épaisseur sur une surface de 10m² pour les arbres de moyen développement ; et 15 m² pour les arbres de grand développement.

Les espaces seront traités de façon à exploiter la totalité de leurs surfaces, pour générer le maximum d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre.

Si elle n'est pas déjà imposée par une orientation d'aménagement et de programmation, une prescription pourra imposer la réalisation d'espaces collectifs, dans la limite de 10% du terrain d'assiette, et pouvant se situer soit sur le terrain à bâtir, soit à proximité immédiate (accessible à pied par au moins un cheminement sécurisé de moins de 150m de longueur).

Pour les opérations nouvelles, le « jardin » défini à l'article U7 sera constitué par de la pleine terre pour au moins 75% de sa surface. Les différents « jardins » de chaque lot devront être majoritairement constitués d'un seul tenant.

L'espace de pleine terre ne devra pas être morcelé. Pour cela, et en fonction notamment de la superficie de l'opération et du contexte environnant, il pourra être imposé que cet espace de pleine terre soit à au moins 75% d'un seul tenant.

13.4 Modalité de réalisation de la surface végétalisée

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- Les cheminements piétons non imperméabilisés ;
- Les aires de jeux non imperméabilisées ;
- Les aires de stationnements végétalisées non imperméabilisées ;
- Les noues paysagères permettant une gestion naturelle des eaux pluviales, même si elles sont en partie sur une voirie, à condition que cette dernière soit perméable ;
- Les toitures végétalisées et les dalles de couvertures à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 30 cm.
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif de plantes vivaces, bosquet d'arbustes, arbre, potager...);

La quantification des espaces en pleine terre comprend les surfaces perméables qui ne sont pas destinées à la circulation automobile, cycle et piétonne. Ils peuvent être traités en plantation, pelouse, etc. et recevoir notamment des usages de culture potagère, ou des jardins d'agrément.

13.5 Règle qualitative

Les arbres de haute tige devront être en nombre suffisant pour offrir à la fois des espaces d'ombre aux endroits où cela est nécessaire (en façade Sud par exemple) et des espaces ensoleillés (également en façade Sud par exemple), respectant les principes bioclimatiques, sur la totalité de l'opération.

Pour cela, les arbres à feuilles caduques seront privilégiés, et le nombre total d'arbre, arbuste et bosquet devra répondre aux besoins de l'environnement du terrain à construire.

Notamment le long des cours d'eau, et afin de préserver la biodiversité, la plantation de bosquets est encouragée, en alternance avec des zones plus dégagées. L'OAP « biodiversité » est applicable sur l'ensemble des abords des cours d'eau de la commune.

Les plantations seront d'espèces locales, et variées, interdisant la plantation de plusieurs spécimens issus de moins de trois espèces différentes, et notamment sur les parcs de stationnement. A ce titre, des préconisations peuvent être émises en matière d'essence d'arbre de haute tiges à planter. Les plantations mellifère et source de nectar seront privilégiées. Ces espèces locales pourront par exemple être issue du guide « planter des haies champêtres en Isère » édité par le Conseil Général de l'Isère et disponible en mairie.

L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement provenant des voies pour véhicules motorisés.

Des dispositions seront prises pour que les arbres soient protégés des chocs provoqués par les véhicules, et notamment lors des chantiers de construction.

Les haies vives sont définies comme des ensembles d'arbustes d'essences locales variés. Des prescriptions pourront être imposées dans le choix des arbustes.

Article U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de règle.

Article U15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions neuves, doivent respecter les obligations suivantes :

- Bbio : le Bbio maximal est fixé à 58 (soit une amélioration d'environ 20% par rapport à la RT2012).
- Cmax : la consommation d'énergie primaire maximale (avant transformation et transport) des bâtiments construits doit être inférieure ou égale à 40 kWhEP/m²/an (soit une amélioration d'environ 34% par rapport à la RT2012).
- Tic : la température intérieure conventionnelle ne peut pas dépasser 30°C.
Un effort particulier est exigé en matière de confort d'été dans les bâtiments neufs.

En cas d'adoption d'une réglementation de niveau supérieur (notamment nationale, RT2020 par exemple) qui serait plus contraignante, cette dernière se substituerait au présent paragraphe.

Article U16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les constructions neuves doivent être raccordées au réseau numérique, au minimum en haut débit.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Les secteurs AU sont situés en zone naturelle, peu ou non encore urbanisée, destinée à une urbanisation organisée selon des orientations d'aménagement et de programmation qui leurs sont spécifiques et détaillés dans le document du Plan local d'urbanisme traitant de ces orientations d'aménagement et de programmation.

Article AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

Article AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs AU, peuvent-être admis :

- Les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires à l'aménagement du secteur, ainsi que les équipements publics communaux.
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants dans la limite de 120 m² d'emprise au sol totale maximum par unité bâtie.
- Lorsque l'ensemble des équipements nécessaires (infrastructures et superstructures) est pris en charge par l'aménageur de la zone, et que le projet est conforme aux dispositions inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation :
 - * les opérations d'habitat pouvant intégrer des équipements, services, bureaux et locaux d'activités non nuisants.
 - * Les activités industrielles, artisanales et tertiaires y compris les installations soumises à déclaration et à autorisation, si une OAP l'autorise explicitement.

De plus, pour les commerces, les nouvelles implantations commerciales ne sont pas autorisées, sauf indication contraire inscrite dans les OAP.

Articles AU3 à AU16

Les règles inscrites aux articles U3 à U16 et dans les orientations d'aménagement et de programmation, s'appliquent à la zone AU.