

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## de la Commune de Noyarey



## 5 - Règlement

Modification n° 1 >> Phase d'enquête publique  
Septembre 2016

# S O M M A I R E

## **TITRE 1 -DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Article 1	Champ d'application territorial du Plan	page 3
Article 2	Portée respective du Règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.	page 3
Article 3	Division du territoire en zones et secteurs	page 4
Article 4	Adaptations mineures	page 6

<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	page 7
--	--------

<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	page 23
---	---------

<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	page 39
---	---------

<b>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	page 48
--	---------

## TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Article 1 - Champ d'application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Noyarey.

### 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. (Alerter Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles, 23 Rue Roger Radison - 69322 LYON tel : 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.* »

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

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposable aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.* »

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 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages.

7 - La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit.

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, dit Grenelle II
- 17- loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 13 juillet 2010

### Article 3 - Division du territoire en zones

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

#### **Zones urbaines : U**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Secteurs U** : secteurs mixtes d'habitat individuel et collectif, d'équipements, et d'activités non nuisantes, dans le village de Noyarey, dont les limites intangibles à l'urbanisation, marquant ses contours définitifs, sont inscrits au Schéma Directeur de la Région Urbaine Grenobloise.

**Secteur Ucom** : secteur mixte d'habitat individuel et collectif, d'équipements, d'activités non nuisantes, où les commerces sont autorisés.

**Secteurs Um** : secteurs mixtes d'habitat individuel et collectif, d'équipements, d'activités non nuisantes, dans les hameaux de montagne de Noyarey, défini par la loi.

**Secteurs Ue** : secteurs mixtes d'habitat individuel et collectif, d'équipements, d'activités non nuisantes, à constructibilité limitée, en dehors des limites intangibles à l'urbanisation, inscrits au Schéma Directeur de la Région Urbaine Grenobloise.

**Secteur Ui** : secteurs urbains d'activités, pouvant accueillir des activités tertiaires, artisanales et industrielles.

**Ces zones font l'objet du chapitre du titre 2.**

#### **Zones à urbaniser : AU « inconstructible », AUa et AUi « constructible sous conditions » ;**

Article R 123-6 : « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

**Secteurs AU « inconstructibles »** dites zones à urbaniser qui sont subordonnées à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

**Secteurs AUa « constructibles sous conditions »** dites zones à urbaniser à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, à vocation mixtes d'habitat individuel et collectif, d'équipements, d'activités non nuisantes, dans les parties urbanisées du village.

**Secteurs AUi « constructible sous conditions »** dites zones à urbaniser à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, à vocation d'activités économiques, pouvant accueillir des activités industrielles, artisanales et tertiaires y compris les installations soumises à déclaration et à autorisation.

**Ces zones font l'objet du chapitre du titre 3.**

#### **Zones agricoles : 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 et/ou économique des terres agricoles.

**Secteurs A** : zones agricoles pour les constructions, installations, occupations du sol directement liées à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles.

**Secteurs Ai** : secteurs agricoles d'habitat isolé, de capacité d'urbanisation et de taille limitée.

**Secteurs Aco** : secteurs agricoles non constructibles correspondant à des terrains à protéger en raison de la présence de corridors écologiques.

**Secteurs Ah** : secteurs agricoles non constructibles correspondant à des terrains à protéger en raison de la présence de zones humides.

**Ces secteurs font l'objet du chapitre du titre 4.**

#### **Zones naturelles : N**

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zones naturelles et forestières les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

**Secteurs N** : secteurs d'espaces naturels.

**Secteurs NI** : secteurs naturels correspondant à des terrains utilisables pour la pratique d'activités de loisirs et de sports, et la réalisation d'équipements liés à ces activités.

**Secteurs Nco** : secteurs naturels correspondant à des terrains inconstructibles à protéger en raison de la présence de corridors écologiques.

**Secteurs Nca** : secteurs naturels correspondant à des terrains d'exploitation de carrières.

**Secteurs Np (Npi ; Npr)** : secteurs naturels correspondant à des terrains 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).

**Secteurs Nh** : secteurs naturels correspondant à des terrains déjà bâtis où des constructions limitées peuvent être réalisées.

**Ces zones font l'objet des chapitres du titre 5.**

### **Le Plan comporte aussi :**

#### **EBC (Espaces Boisés Classés) :**

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.

#### **ER (Emplacements Réservés) :**

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).

#### **Se (Servitudes) :**

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 :

7° : « 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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

9° : « Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

### **Article 4 - Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NOYAREY



## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Les dispositions réglementaires sont définies aux articles 1 à 14, le descriptif du caractère de la zone qui reprend les éléments développés dans le rapport de présentation, est informatif et ne dispose en lui-même d'aucune valeur juridique.

#### CARACTÈRE DE LA ZONE :

Cette zone U concerne la majeure partie du tissu de Noyarey dans toute sa diversité, des parties anciennes du village ou des hameaux, aux quartiers plus récents d'habitat individuel 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.

Un secteur de la zone U (le secteur Ui) est réservé aux activités tertiaires, artisanales et industrielles, y compris les installations soumises à déclaration et à autorisation.

Ces espaces urbains sont aujourd'hui construits dans leur grande majorité, mais la commune doit pouvoir continuer à évoluer pour répondre à de nouvelles demandes d'implantations, aux attentes de ses habitants et améliorer ses qualités urbaines.

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 :

**Secteurs U** : secteurs mixtes d'habitat individuel et collectif, d'équipements, et d'activités non nuisantes, dans le village de Noyarey, dont les limites intangibles à l'urbanisation, marquant ses contours définitifs, sont inscrits au Schéma Directeur de la Région Urbaine Grenobloise.

**Secteur Ucom** : secteur mixte d'habitat individuel et collectif, d'équipements, d'activités non nuisantes, où les commerces sont autorisés.

**Secteurs Um** : secteur mixte d'habitat individuel et collectif, d'équipements, d'activités non nuisantes, dans les hameaux de montagne de Noyarey, définis par la loi.

**Secteurs Ue** : secteur mixte d'habitat individuel et collectif, d'équipements, d'activités non nuisantes, à constructibilité limitée, en dehors des limites intangibles à l'urbanisation inscrites au Schéma Directeur de la Région Urbaine Grenobloise.

**Secteurs Ui** : secteur réservé aux activités tertiaires, artisanales et industrielles, y compris les installations soumises à déclaration et à autorisation

**Risques naturels :**

Certains secteurs de la zone U sont exposés à des risques naturels notamment à des risques d'inondation par l'Isère Aval. 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 (PPRN) et du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) (carte des aléas liés aux risques d'inondation, transmise par les services de l'État) joints en annexe au présent PLU.

Sur ces zones exposées à un risque, les dispositions de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique, et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques sont applicables.

**Secteurs affectés par le bruit :**

Les secteurs affectés par le bruit devront respecter les isolements acoustiques conformément au décret n°99.3024 du 27 avril 1999, joint en annexe au PLU ou conformément à toute législation ou règlement postérieurs.

**Article U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans les secteurs U, Ucom, Um et Ue, 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 et le stationnement de caravane et de mobile-home.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des commerces et services existants.
- Les dépôts et stockages à l'air libre, et notamment de ferraille, de matériaux divers, de déchets et de véhicules hors d'usage.

Dans les secteurs Ui, sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe de l'article U 2 relatif au secteur Ui.

Dans le secteur Ucom, sont interdits :

Les changements de destination de commerce, en habitation.

Les piscines.

**Article U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISSES SOUS CONDITIONS**

Dans les secteurs U, Ucom, Um et Ue, sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, en respectant les conditions mentionnées aux alinéas suivants, sauf celles interdites à l'article U 1.

**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 les zones classées en EBC et les boisements qui sont identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L123-1-5-7 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 123-1-5-7 du code de l'urbanisme, est soumise à déclaration préalable.

**Pour les commerces**, les nouvelles implantations commerciales ne sont autorisées que dans le secteur Ucom sur le plan de zonage, constituant le centre de commerces et de services à conforter, de manière à éviter toute dissémination de l'offre commerciale sur la commune.

**Pour le logement neuf**, toute nouvelle construction ou nouvel aménagement, destiné à l'habitat, supérieur à 4 logements et à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit comporter au minimum 20% de logements sociaux suivant les conditions définies ci-dessous.

L'ensemble de 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.

L'obligation de réaliser 20% de logements sociaux s'applique aux logements tels que définis par le 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, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux, ne sont pas concernés par ce dispositif.

Le pourcentage de 20% de logements sociaux s'applique à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, permis d'aménager, ...). En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement.

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

**Pour les constructions destinées à l'artisanat**, sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves.

**Pour un bâtiment détruit après sinistre**, sa reconstruction à l'identique 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.

Dans le secteur Ue, sont admises sous conditions, les occupations du sol suivantes :

- toute construction nouvelle est interdite.
- pour les bâtiments existants, sont autorisés leurs aménagements avec ou sans changement de destination et leurs extensions ~~à concurrence de 20% de surface de plancher supplémentaire~~, sans que la surface de plancher totale ne dépasse 200 m<sup>2</sup>.
- 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.

Dans les secteurs Ui, 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.
- Les halls d'exposition et de vente liés directement aux activités économiques implantées sur la zone.
- Les locaux à usage d'habitation s'ils sont liés à l'activité de l'entreprise pour la surveillance ou la sécurité des locaux par nécessité absolue, auquel cas il sera incorporé aux bâtiments projetés. La surface maximum sera de 10 % de la surface réservée aux activités, sans toutefois excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
- Les démolitions.

- Les aires de stationnement.
- Les clôtures.

Dans le secteur Ucom, sont admis les petits commerces au sens de la définition du SCoT, c'est-à-dire, les commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

### Article U 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès automobiles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et la collecte des déchets.

Néanmoins, Il n'est pas obligatoire de prévoir une desserte pour véhicules privés atteignant directement les halls d'entrée des constructions.

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 voirie ou sur une voirie distincte, pour éviter les quartiers en cul de sac.

Dans le secteur couvert par l'OAP du Poyet, les accès devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement.

Dans les secteurs Ui, 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 assurer une circulation des voitures à vitesse réduite, garantir le respect de la priorité pour les piétons (et en particulier pour les personnes à mobilité réduite), les deux-roues non motorisés et les transports en commun. 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. On cherchera donc, sans nuire à la sécurité publique, au confort de la conduite et à la qualité de l'espace public, à créer des « événements routiers », comme par exemple la création « d'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). Pour être efficace, ces aménagements devront, en milieu urbain, être suffisamment fréquents pour contribuer à une modification durable des comportements et apaiser la circulation automobile.

Dans le secteur couvert par l'OAP du Poyet, la localisation de la nouvelle voirie devra être compatible avec l'orientation d'aménagement.

Dans les secteurs Ui, 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.

### **Cheminements piétons/ Cycles**

Tout aménagement d'espace public devra intégrer les liaisons piétonnes et éventuellement celles destinées aux deux-roues non motorisés nécessaires à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou du quartier. On s'attachera en particulier à assurer les continuités nécessaires pour garantir l'accès à tous les équipements et services, et en particulier aux arrêts des transports en commun ou aux lieux de location ou de consigne de vélos. 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.

## **Article U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau :**

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

### **Assainissement :**

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

### **Autres 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.

L'article L224-2 du code de l'environnement prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. Dans ce cadre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

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.

Par ailleurs, le réseau de gaz est présent sur de nombreuses voiries du village et de la plaine agricole. Il conviendra de se rapprocher de GRDF pour en obtenir le détail.

## **Article U 5 : CARACTÉRISTIQUES 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.

Dans les secteurs Um et Ue, en cas d'absence de réseau d'assainissement collectif et de réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, le projet devra respecter en tous points les règlements en vigueur au moment de la demande, et notamment le Règlement Sanitaire Départemental.

## **Article U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES, AUX VOIES PUBLIQUES ET AUX 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, zone de recul imposé par le document graphique le long de la RD1532.

### **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 ou privées. Cette partie de la construction ne peut pas se réduire à un angle.

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 de 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 ;
- 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 façade principale ;
- 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 ;

Dans les secteurs U, Um et Ue, 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. 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 U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

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 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 libre au Sud. Le reste de la construction peut s'implanter jusqu'à la limite séparative.

#### **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 ;
- 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 ;
- 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 façade principale ;
- 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.

Dans les secteurs U, Um et Ue, 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. 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 U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Il n'est pas fixé de règles.

## Article U 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions doit permettre de respecter l'article U13 concernant les espaces végétalisés. Par ailleurs, dans le cadre de l'application de la règle de densité minimale dans les secteurs desservis par les transports en commun (Zones U et Ucom), l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra être inférieure à 15 % de la superficie totale des lots et terrains à bâtir, à l'exclusion des voiries et espaces non constructibles (EBC, espaces naturels, boisements et ripisylves à préserver...) repérés sur le document graphique ou sur les orientations d'aménagement et de programmation.

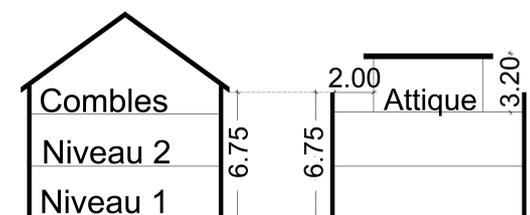
## Article U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

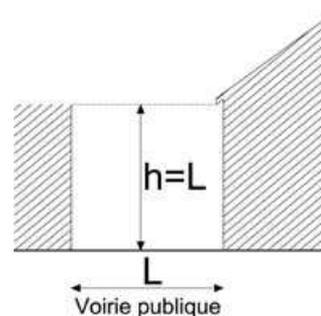
### Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 2 niveaux + combles (R+1+combles) et à 6,75 mètres à l'égout de toiture, ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Pour les attiques sur toiture terrasse, ceux-ci seront considérés comme des combles, le retrait par rapport à la façade devra être de 2m, et ne pas dépasser un niveau (3,20m de hauteur à l'acrotère).



Au droit des voies de moins de 6,75 mètres de largeur (L), la hauteur à l'égout de toiture (h) du bâtiment implanté en alignement de la voie ne pourra pas dépasser la largeur (L) de la voie, soit  $h=L$ .



### Règle particulière

Pour les bâtiments qui intègrent en sous-sol au moins 1,8 stationnements par logement, non clos individuellement, la hauteur totale pourra bénéficier d'un niveau de plus, soit 3 niveaux + combles (R+2+combles) et 9,45 mètres à l'égout de toiture, ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Dans les secteurs  $U_i$ , 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 U 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

### 11 .1 Dispositions générales :

Les règles et les prescriptions du présent article ne sont pas suffisantes à elles seules pour permettre, par leur simple application, la production d'une architecture de qualité et parfaitement intégrée dans son environnement.

Par conséquent, et quand bien même elles seraient respectées, le permis de construire peut être refusé (ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales) si les constructions par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou paysages naturels (article R111.21 du Code de l'Urbanisme).

Il peut en être de même si le projet ne tient pas suffisamment compte des recommandations environnementales. Dans ce sens, les projets atteindront à minima les objectifs réglementaires par des solutions bioclimatiques (Orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...), le cas échéant complétées par des systèmes techniques actifs et/ou passifs tel que solaires, géothermie, éolien, biomasse par exemple.

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 de la rue. La voirie interne et l'aire de stationnement (emprise, terrassement si nécessaire) doivent avoir le moins d'impact possible sur l'environnement.

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 TN +/- 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 empierrements cyclopéens (regroupement de quantités conséquentes de pierres non appareillées 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 :**

Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment est déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- Pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids en hiver tout en ménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

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

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 longueur.

Pour les constructions neuves, les garages pour les voitures et/ou les 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.

#### **11.4 – Toitures :**

Les toitures à pans auront une pente comprise entre 40% et 60%.

Les toitures à 2 pans sont recommandées (les toitures à trois et quatre pans peuvent être exceptionnellement autorisées, suivant le contexte environnant).

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que dans le cas constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment principal. Dans ce 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, notamment réalisés en toiture végétalisée (voir dispositions générales), 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.

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 50m<sup>2</sup> au sol, la dépassée peut être réduite à 40 cm.

Les matériaux de couverture seront en tuiles terre cuite dont le modèle (forme et couleur) sera précisé dans la demande de permis de construire et devra s'harmoniser avec les tuiles des constructions environnantes.

Les couvertures en bardeaux asphalte et en tôle ondulée sont interdites.

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

Dans les secteurs Ui, les règles suivantes sont applicables :

- Les toitures doivent présenter deux ou plusieurs pans, dont la pente devra s'harmoniser avec celle des constructions du secteur et la vocation de la zone.
- Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la zone.
- Les couvertures en bardeaux asphalte et en tôle ondulée sont interdites.
- Les souches en toitures seront traitées dans un ensemble harmonieux avec le reste de la construction.
- 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 et le blanc, contrairement au blanc cassé, sont interdites pour les enduits de façades, portes d'entrée et portes de garage.

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

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

Les enduits de façade dans leur mise en œuvre, leur texture et leur couleur sont soumis à autorisation.

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

Dans les secteurs Ui, les façades doivent présenter une couleur de ton en accord avec le contexte environnant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

#### **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 maximas fixés ci-après.

##### En règle générale :

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

##### Elles seront composées de la façon suivante :

En limite séparative, par tous types de clôture.

En limite avec l'espace public :

- Les clôtures pourront être constituées par des haies vives, et/ou par une grille ou un grillage à large maille posé sur le sol ou sur un muret d'une hauteur maximum de 0,60m, assurant le passage de la végétation ou un dispositif à claire-voie, notamment en bois ajouré.
- Les murs traditionnels de clôture, marquant l'alignement de la rue, pourront être complétés, dans les mêmes matériaux et couleurs, en pierres appareillées ou en maçonnerie enduite, et dans le sens de la longueur. Une réhausse de ces murs traditionnels peut être autorisée, dans les mêmes matériaux et couleurs, en pierres appareillées ou en maçonnerie enduite, à condition que celle-ci s'intègre dans le paysage proche et lointain. Pour les constructions neuves, ces murs traditionnels maçonnés, pourront être autorisés, à condition d'être discontinus. Cette discontinuité sera assurée par une clôture respectant les règles ci-dessus.
- Dans les secteurs affectés par le bruit, des aménagements phoniques pourront être autorisés à condition que ceux-ci s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

#### **11.7 - Locaux techniques, transformateurs, abris de poubelles :**

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

Dans tous les cas, leurs implantations seront soumises à l'avis de Grenoble Alpes Métropole et des organismes concernés.

Dans les secteurs Ui, en règle générale, ils seront implantés à l'entrée des sites, dans un espace clos ou masqué accessible depuis le domaine public, recouvert ou non d'une toiture, et de préférence intégrés à la clôture. Dans tous les cas, leurs implantations seront soumises à l'avis de Grenoble Alpes Métropole et des organismes concernés.

#### **11.8 - Annexes à l'habitation principale :**

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

~~Cependant, pour les immeubles collectifs, la réalisation de garages à voiture et/ou à vélos détachés du bâtiment principal, sont autorisées.~~

Cependant :

- Pour la réalisation de garages à voiture et/ou à vélos détachés du bâtiment principal, leur implantation peut être autorisée en détachement du bâtiment principal.
- Pour les autres cas (abris de jardins, abris bois ou autres annexes...), si l'intégration au bâti existant s'avère impossible, ces annexes ne doivent pas dépasser 8m<sup>2</sup> 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.

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

### 11.9 - Divers :

Les appareils de télécommunication (paraboles) 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 tels que les faîtages, les conduits de cheminée et autres.

Les antennes de télévision sont interdites en toiture et en façade.

Les éléments d'aspiration et de réfrigération nécessaires aux climatiseurs devront s'intégrer au mieux aux bâtiments, de telle sorte qu'ils soient masqués de la partie publique.

## Article U 12 : STATIONNEMENT

### 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 lesdites places.

### Règles particulières :

- 1 emplacement tous les 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement, ou 2 par logement,
- Et 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente commerciale,
- Et 1 emplacement pour 30 m<sup>2</sup> 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.

Dans les secteurs Uj, les règles suivantes sont applicables :

- Pour les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de 2 emplacements (50 m<sup>2</sup>) par parcelle pour les véhicules industriels.
- Pour le personnel d'ateliers, il doit être aménagé 2 aires de stationnement pour 3 emplois.
- Pour les bureaux, il sera aménagé une aire de stationnement par 25 m<sup>2</sup> utiles.
- Pour les logements de fonction, il doit être aménagé deux aires de stationnement par unité de logement.
- Pour les halls de vente et d'exposition, il doit être aménagé une aire de stationnement par 25 m<sup>2</sup> 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.

## Vélos

Le garage à vélos sera construit soit dans le bâtiment, soit à proximité immédiate de l'entrée piétonne (<50m), près d'un lieu de passage, fermé, équipé d'un éclairage avec détection de présence, 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.

Dans tous les cas, leur accès se fera toujours directement par l'extérieur pour éviter 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.

Les râteliers de type pinces-roues sont à exclure. Le local devra également permettre le stationnement de remorques pour enfants.

Chaque unité sera équipée d'au moins une prise électrique pour la recharge de vélos à assistance électrique.

### 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 m<sup>2</sup> de garage à vélos par activité économique, auquel il faudra ajouter 1 m<sup>2</sup> pour chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de bureau réalisée.

### Pour le logement :

~~Pour toute construction nouvelle de logements, la création d'un espace de stationnement aménagé pour les vélos est imposée, avec une surface minimum de 3 m<sup>2</sup> par logement, auquel il faudra ajouter 1,5 m<sup>2</sup> pour chaque tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

Pour toute réalisation de nouveaux logements (dans le neuf ou dans l'existant), la création d'un espace de stationnement aménagé pour les vélos est imposée :

- Pour chaque logement de 60 m<sup>2</sup> et plus, au moins un espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 4 m<sup>2</sup>.
- Pour chaque logement de moins de 60 m<sup>2</sup>, au moins un espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 3 m<sup>2</sup>.

## Article U 13 : 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 végétalisés

Les espaces non bâtis 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.

Pour les projets d'ensemble liés par exemple à un permis d'aménager ou une ZAC, les pourcentages mentionnés à l'article 13.2 s'appliquent sur l'ensemble de l'aménagement, et non à la parcelle.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.
- En cas de construction sur une parcelle de faible surface incluse dans un tissu préexistant et lorsque les règles ci-dessous ne permettent pas la réalisation d'une construction principale que rendrait possible l'application de toutes les autres règles d'urbanisme.
- Pour la réalisation d'équipements publics.

Dans les secteurs Ui, 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 lotissements en zone industrielle faisant l'objet d'une opération d'ensemble, un plan de plantation sera annexé au Cahier des Charges, celui-ci devant tenir compte de l'environnement immédiat.

Dans le secteur couvert par l'OAP du Poyet, les espaces libres et plantations devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement.

### **13.1 Règle quantitative**

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige et d'espèce locale à raison d'un sujet placé toutes les 4 places au minimum, 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 300m<sup>2</sup> de surface en pleine terre.

Les ratios d'espace végétalisée ci-dessous ne s'appliquent pas aux surfaces touchées par une future domanialité publique (emplacement réservé par exemple).

Dans les secteurs U, Ucom, Um et Ue, pour toute construction nouvelle, excluant les extensions et réhabilitations, pour chaque unité foncière, la surface végétalisée doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière, avec au moins 20% de l'unité foncière traitée en pleine terre, notamment pour encourager la culture potagère.

Dans les secteurs Ui, pour toute construction nouvelle, excluant les extensions et réhabilitations, pour chaque unité foncière, la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière, avec au moins 10% de l'unité foncière traitée en pleine terre.

### **13.2 Modalité de réalisation de la surface végétalisée**

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- Les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- Les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- Les cheminements piétons non imperméabilisés
- Les aires de jeux
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbre, potager...)
- Les aires de stationnements végétalisés
- Les toitures végétalisées et les dalles de couvertures à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 30 cm,
- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture avec un tapis végétal de type toundra, composé de petites plantes à faible système racinaire (sedum, orpin, etc.)

La quantification des espaces en pleine terre comprend :

- Les surfaces perméables qui ne sont pas destinées à la circulation automobile, cycle et piétonne (hors véhicule de secours). Ces espaces ne doivent pas être situés sur des constructions. Ils peuvent être traités en plantation, pelouse, etc. et recevoir notamment des usages de culture potagère, d'agrément, ou des jeux.

### **13.1 Règle qualitative**

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être à au moins 75% d'un seul tenant et composé comme un espace d'agrément et/ou de culture potagère.

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 routières.

L'épaisseur de terre arable sur des aménagements de pleine terre sera au moins de 80cm pour les arbustes et au moins d'un mètre d'épaisseur sur une surface de 10m<sup>2</sup> pour les arbres de moyen développement et 15 m<sup>2</sup> pour les arbres de grand développement.

Des dispositions seront prises pour que les arbres soient protégés des chocs provoqués par les véhicules. Conformément aux objectifs de la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

#### Article U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

~~Dans l'ensemble des secteurs, le Coefficient d'Occupation du Sol maximum (C.O.S. maxi) résulte de l'application des articles U 3 à U 13.~~

~~Dans les secteurs U et Ucom, le Coefficient d'Occupation du Sol minimum (C.O.S. Mini) est fixé à 0,30.~~

~~Dans les secteurs Um et Ue, il n'est pas fixé de COS minimum.~~

~~Dans les secteurs Ui, pour les constructions à usage d'habitation, la surface de plancher maximum est fixée à 80m<sup>2</sup> par logement.~~

Il n'est pas fixé de règle.

#### Article U 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

~~Les constructions neuves, qu'elles soient pour de l'habitation (résidentiel) ou pour tout autre usage (tertiaire), doivent respecter la réglementation thermique en vigueur, à savoir présenter en moyenne, une consommation d'énergie primaire (avant transformation et transport) inférieure à 50 kWhEP/m<sup>2</sup>/an en 2012 (cette valeur moyenne, exprimée en kWhEP/m<sup>2</sup>/an, est à moduler en fonction de la localisation géographique, des surfaces construites, des caractéristiques, de l'usage et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments).~~

~~Cette réglementation traite les cinq usages traditionnels du bâtiment en limitant l'usage : le chauffage, la climatisation, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires électriques de ventilation et pompes.~~

~~Pour les bâtiments consommant plus que la règle, un apport par production d'énergie renouvelable, devra ramener la consommation d'énergie primaire au seuil indiqué ci-dessus.~~

~~Chacun des coefficients de la réglementation thermique 2012 (« Besoin Bioclimatique (Bbio) », « Consommation (C) » et « Température intérieure de consigne (Tic) ») sera amélioré de 5% par an par rapport à l'année de référence 2012, jusqu'en 2017.~~

~~En cas d'adoption d'une réglementation de niveau supérieur (notamment nationale) qui serait plus contraignante, cette dernière se substituerait au présent paragraphe, tout en appliquant une amélioration de 5% par an, de chacun des indices prévus par cette réglementation, par rapport à l'année de référence 2012, et ce jusqu'en 2017.~~

Les constructions neuves, à l'exception des extensions, doivent respecter les obligations suivantes :

- Bbio : le Bbio du projet doit être inférieur à 58, indépendamment du niveau calculé pour le Bbio max.
- Cep : la consommation d'énergie primaire (avant transformation et transport) des bâtiments construits doit être inférieure ou égale à 40 kWhEP/m<sup>2</sup>/an.
- 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, RT 2020 par exemple) qui serait plus contraignante, cette dernière se substituerait au présent paragraphe.

**Article U 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

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

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NOYAREY

# AU

## TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Les dispositions réglementaires sont définies aux articles 1 à 14, le descriptif du caractère de la zone qui reprend les éléments développés dans le rapport de présentation, est informatif et ne dispose en lui-même d'aucune valeur juridique.

#### CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone « AU » comporte trois secteurs distincts : AU, AUa, et AUi.

**Les secteurs AU « inconstructible »** sont situés en zone naturelle destinée à une urbanisation organisée, et ils ne peuvent être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.

**Les secteurs AUa** sont situés en zone naturelle, peu ou non encore urbanisée, destinée à une urbanisation organisée selon un schéma d'orientation d'aménagement et de programmation, dans le but d'accueillir une mixité de fonctions : habitat, équipements, services, bureaux et locaux d'activités non nuisantes.

Les secteurs « AUa » et « AUi », sont à urbaniser à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

**Les secteurs AUi** sont situés en zone naturelle, peu ou non encore urbanisée, destinée à une urbanisation organisée selon un schéma d'orientation d'aménagement et de programmation, dans le but d'accueillir des locaux d'activités tertiaires, artisanales ou industrielles, ainsi que les logements nécessaires à ces activités.

#### **Risques naturels :**

Certains secteurs de la zone AU sont exposés à des risques naturels, notamment à des risques d'inondation par l'Isère Aval. 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 (PPRN) et du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) (carte des aléas liés aux risques d'inondation, transmise par les services de l'État) joints en annexe au présent PLU.

Sur ces zones exposées à un risque, les dispositions de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique, et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques sont applicables.

#### **Secteurs affectés par le bruit :**

Les secteurs affectés par le bruit devront respecter les isolements acoustiques conformément au décret n°99.3024 du 27 avril 1999, joint en annexe au PLU ou conformément à toute législation ou règlement postérieurs.

## Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

## Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### 1- Dans les secteurs AU, sont 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 ~~à concurrence de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle~~, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale maximum par unité bâtie.

### 2- Dans les secteurs AUa, sont admis :

- Les utilisations prévues ci-dessus en zone AU.
- Lorsque l'ensemble des équipements nécessaires (infrastructures et superstructures) est pris en charge par l'aménageur de la zone, les opérations d'habitat pouvant intégrer des équipements, services, bureaux et locaux d'activités non nuisant, si elles sont réalisées sur la totalité du secteur concerné, avec présentation d'un programme, d'un plan de masse et d'une réalisation coordonnée, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### 3- Dans les secteurs AUi, sont 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 ~~à concurrence de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> 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 si elles sont réalisées sur la totalité du secteur concerné, avec présentation d'un programme, d'un plan de masse et d'une réalisation coordonnée, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation :
  - 1 - Les activités industrielles, artisanales et tertiaires y compris les installations soumises à déclaration et à autorisation.
  - 2 - Les halls d'exposition et de vente liés directement aux activités économiques implantées sur la zone.
  - 3 - Les locaux à usage d'habitation s'ils sont liés à l'activité de l'entreprise pour la surveillance ou la sécurité des locaux par nécessité absolue, auquel cas ils seront incorporés aux bâtiments projetés. La surface de plancher maximale sera de 10 % de la surface réservée aux activités, sans toutefois excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 4 - La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
  - 5 - Les démolitions.
  - 6 - Les aires de stationnement.
  - 7 - Les clôtures.

**De plus, dans l'ensemble de la zone AU, toute opération devra respecter les exigences suivantes :**

**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 les zones classées en EBC et les boisements qui sont identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L123-1-5-7 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 123-1-5-7 du code de l'urbanisme, est soumise à déclaration préalable.

**Pour les commerces**, les nouvelles implantations commerciales ne sont pas autorisées

**Pour le logement neuf**, toute nouvelle construction ou nouvel aménagement, destiné à l'habitat, supérieur à 4 logements et à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit comporter au minimum 20% de logements sociaux suivant les conditions définies ci-dessous.

L'ensemble de ces logements sociaux à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'État, tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser 20% de logements sociaux s'applique aux logements tels que définis par le 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, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux, ne sont pas concernés par ce dispositif.

Le pourcentage de 20% de logements sociaux s'applique à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, permis d'aménager, ...). En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement.

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

**Pour les constructions destinées à l'artisanat**, sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves.

Toutefois, les activités créant des nuisances peuvent être autorisées en zone AUi.

**Pour un bâtiment détruit après sinistre**, sa reconstruction à l'identique 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 AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

### **Dans les secteurs AUi :**

#### **Accès**

Les accès seront conformes au plan masse de l'aménagement d'ensemble, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Manœuvres**

Chaque tènement devra comporter les emplacements nécessaires pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

#### **Voirie**

Les voiries seront conformes au plan masse de l'aménagement d'ensemble, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **Dans les secteurs AU et AUa :**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès automobiles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et la collecte des déchets.

Néanmoins, Il n'est pas obligatoire de prévoir une desserte pour véhicules privés atteignant directement les halls d'entrée des constructions.

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 voirie ou sur une voirie distincte, pour éviter les quartiers en cul de sac.

### **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 assurer une circulation des voitures à vitesse réduite, garantir le respect de la priorité pour les piétons (et en particulier pour les personnes à mobilité réduite), les deux-roues non motorisés et les transports en commun. 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. On cherchera donc, sans nuire à la sécurité publique, au confort de la conduite et à la qualité de l'espace public, à créer des « événements routiers », comme par exemple la création « d'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). Pour être efficace, ces aménagements devront, en milieu urbain, être suffisamment fréquents pour contribuer à une modification durable des comportements et apaiser la circulation automobile.

### **Cheminements piétons/ Cycles**

Tout aménagement d'espace public devra intégrer les liaisons piétonnes et éventuellement celles destinées aux deux-roues non motorisés nécessaires à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou du quartier. On s'attachera en particulier à assurer les continuités nécessaires pour garantir l'accès à tous les équipements et services, et en particulier aux arrêts des transports en commun ou aux lieux de location ou de consigne de vélos. 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.

## **Article AU4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau :**

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

### **Assainissement :**

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

Dans les secteurs Ui où les installations classées sont admises, il est par ailleurs précisé les éléments suivants :

- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration s'ils rentrent dans la nomenclature établie (art. 10 loi sur l'eau du 3 janvier 1992).
- Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartient ce réseau (code de la santé publique art. L35.8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les parties concernées.

### **Autres 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.

L'article L224-2 du code de l'environnement prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. Dans ce cadre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

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.

Par ailleurs, le réseau de gaz est présent sur de nombreuses voiries du village et de la plaine agricole. Il conviendra de se rapprocher de GRDF pour en obtenir le détail.

### **Article AU 5 : CARACTÉRISTIQUES 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 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES, AUX VOIES PUBLIQUES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

#### **Dans les secteurs AUi :**

Les implantations des constructions par rapport aux voies privées, aux voies publiques seront conformes au plan masse de l'aménagement d'ensemble, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

## **Dans les secteurs AU et AUa :**

### **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 et zone de recul imposée par le document graphique le long de la RD1532.

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 et zone de recul imposée par le plan local d'urbanisme le long de la RD1532.

### **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 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 ou privées. Cette partie de la construction ne peut pas se réduire à un angle.

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.

### **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 :

- 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 de 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 ;
- 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 façade principale ;
- 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 ;

Dans les secteurs AU et AUa, 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. 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 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

##### **Dans les secteurs AUi :**

Les implantations des constructions par rapport aux voies privées, aux voies publiques seront conformes au plan masse de l'aménagement d'ensemble, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

##### **Dans les secteurs AU et AUa :**

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 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 édifiées sur une au moins des limites séparatives pour garantir l'alignement avec les bâtiments voisins et dégager le plus d'espace libre au Sud. Le reste de la construction peut s'implanter jusqu'à la limite séparative.

##### **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 ;
- 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 ;
- 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 façade principale ;
- 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.

Dans les secteurs AU et AUa, 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. 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 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Il n'est pas fixé de règles.

## Article AU 9 : EMPRISE AU SOL

### Dans les secteurs AUi :

L'emprise au sol des constructions doit être conforme au plan masse de l'aménagement d'ensemble, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### Dans les secteurs AU et AUa :

L'emprise au sol des constructions doit permettre de respecter l'article U 13 concernant les espaces végétalisés. Par ailleurs, dans le cadre de l'application de la règle de densité minimale dans les secteurs desservis par les transports en commun, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra être inférieure à 15 % de la superficie totale des lots et terrains à bâtir, à l'exclusion des voiries et espaces non constructibles (EBC, espaces naturels, boisements et ripisylves à préserver...) repérés sur le document graphique ou sur les orientations d'aménagement et de programmation.

## Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

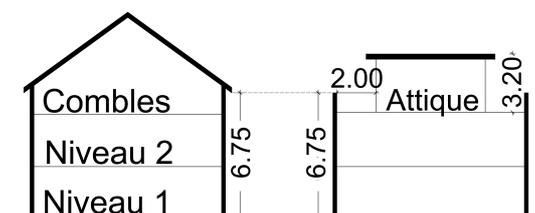
Dans les secteurs AUi, la hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 13 mètres hors tout. Seules les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau, etc. peuvent dépasser cette cote.

### Dans les secteurs AU et AUa :

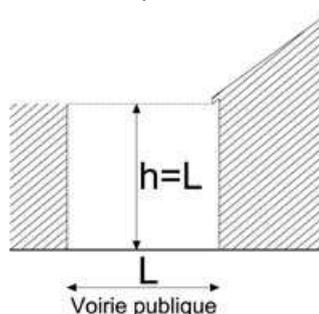
#### Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 2 niveaux + combles (R+1+combles) et à 6,75 mètres à l'égout de toiture, ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Pour les attiques sur toiture terrasse, ceux-ci seront considérés comme des combles, le retrait par rapport à la façade devra être de 2m, et ne pas dépasser un niveau (3,20m de hauteur à l'acrotère).



Au droit des voies de moins de 6,75 mètres de largeur (L), la hauteur à l'égout de toiture (h) du bâtiment implanté en alignement de la voie ne pourra pas dépasser la largeur (L) de la voie, soit  $h=L$ .



#### Règle particulière

Pour les bâtiments qui intègrent en sous-sol au moins 1,8 stationnements par logement, non clos individuellement, la hauteur totale pourra bénéficier d'un niveau de plus, soit 3 niveaux + combles (R+2+combles) et 9,45 mètres à l'égout de toiture, ou à l'acrotère des toitures terrasses.

## Article AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1 Dispositions générales :

Les règles et les prescriptions du présent article ne sont pas suffisantes à elles seules pour permettre, par leur simple application, la production d'une architecture de qualité et parfaitement intégrée dans son environnement.

Par conséquent, et quand bien même elles seraient respectées, le permis de construire peut être refusé (ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales) si les constructions par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou paysages naturels (article R111.21 du Code de l'Urbanisme).

Il peut en être de même si le projet ne tient pas suffisamment compte des recommandations environnementales. Dans ce sens, les projets atteindront à minima les objectifs réglementaires par des solutions bioclimatiques (Orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...), le cas échéant complétées par des systèmes techniques actifs et/ou passifs tel que solaires, géothermie, éolien, biomasse par exemple.

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.

De plus, dans les secteurs AUi, les constructions doivent être adaptées à la vocation économique de la zone et traitées de façon simple et fonctionnelle. 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.

### **11.2 - Remblais et déblais :**

La construction s'adapte au terrain et non l'inverse. Son implantation tient compte du niveau de la rue. La voirie interne et l'aire de stationnement (emprise, terrassement si nécessaire) doivent avoir le moins d'impact possible sur l'environnement.

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 TN +/- 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 quantités conséquentes de pierres non appareillées 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 :**

Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment est déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- Pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids en hiver tout en ménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

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

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 longueur.

Pour les constructions neuves, les garages pour les voitures et/ou les vélos, les abris de jardin, 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.

#### **11.4 – Toitures :**

##### **Dans les secteurs AUi :**

- Les toitures doivent présenter deux ou plusieurs pans dont la pente devra s'harmoniser avec celle des constructions du secteur et la vocation de la zone.
- Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la zone.
- Les couvertures en bardeaux asphalte et en tôle ondulée sont interdites.
- Les souches en toitures seront traitées dans un ensemble harmonieux avec le reste de la construction.
- Les dispositions ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par le caractère architectural novateur de la construction projetée.

##### **Dans les secteurs AU et AUa :**

Les toitures à pans auront une pente comprise entre 40% et 60%.

Les toitures à 2 pans sont recommandées (les toitures à trois et quatre pans peuvent être exceptionnellement autorisées, suivant le contexte environnant).

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, notamment réalisés en toiture végétalisée (voir dispositions générales), 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.

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 50m<sup>2</sup> au sol, la dépassée peut être réduite à 40 cm.

Les matériaux de couverture seront en tuiles terre cuite dont le modèle (forme et couleur) sera précisé dans la demande de permis de construire et devra s'harmoniser avec les tuiles des constructions environnantes.

Les couvertures en bardeaux asphalte et en tôle ondulée sont interdites.

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

### **11.5 – Façades :**

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

Les couleurs vives et le blanc, contrairement au blanc cassé, sont interdites pour les enduits de façades, portes d'entrée et portes de garage.

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

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

Les enduits de façade dans leur mise en œuvre, leur texture et leur couleur sont soumis à autorisation.

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

### **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 maximaux fixés ci-après.

#### En règle générale :

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

#### Elles seront composées de la façon suivante :

En limite séparative, par tous types de clôture.

En limite avec l'espace public :

- Les clôtures pourront être constituées par des haies vives, et/ou par une grille ou un grillage à large maille posé sur le sol ou sur un muret d'une hauteur maximum de 0,60m, assurant le passage de la végétation ou un dispositif à claire-voie, notamment en bois ajouré.
- Les murs traditionnels de clôture, marquant l'alignement de la rue, pourront être complétés, dans les mêmes matériaux et couleurs, en pierres appareillées ou en maçonnerie enduite, et dans le sens de la longueur. Une rehausse de ces murs traditionnels peut être autorisée, dans les mêmes matériaux et couleurs, en pierres appareillées ou en maçonnerie enduite, à condition que celle-ci s'intègre dans le paysage proche et lointain. Pour les constructions neuves, ces murs traditionnels maçonnés, pourront être autorisés, à condition d'être discontinus. Cette discontinuité sera assurée par une clôture respectant les règles ci-dessus.
- Dans les secteurs affectés par le bruit, des aménagements phoniques pourront être autorisés à condition que ceux-ci s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

### **11.7 - Locaux techniques, transformateurs, abris de poubelles :**

En règle générale, ils seront implantés à l'entrée des sites, lotissements ou ensembles immobiliers, dans un espace clos ou masqué, accessible depuis le domaine public, recouvert ou non d'une toiture, et de préférence

intégrés à la clôture. Toutefois, dans le cas d'ensembles immobiliers préexistants, des implantations différentes pourront être autorisées.

Dans tous les cas, leurs implantations seront soumises à l'avis de Grenoble Alpes Métropole et des organismes concernés.

### **11.8 - Annexes à l'habitation principale :**

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

~~Cependant, pour les immeubles collectifs, la réalisation de garages à voiture et/ou à vélos détachés du bâtiment principal, sont autorisées.~~

Cependant :

- Pour la réalisation de garages à voiture et/ou à vélos détachés du bâtiment principal, leur implantation peut être autorisée en détachement du bâtiment principal.
- Pour les autres cas (abris de jardins, abris bois ou autres annexes...), si l'intégration au bâti existant s'avère impossible, ces annexes ne doivent pas dépasser 8m<sup>2</sup> 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.

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

### **11.9 - Divers :**

Les appareils de télécommunication (paraboles) 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 tels que les faîtages, les conduits de cheminée et autres.

Les antennes de télévision sont interdites en toiture et en façade.

Les éléments d'aspiration et de réfrigération nécessaires aux climatiseurs devront s'intégrer au mieux aux bâtiments, de telle sorte qu'ils soient masqués de la partie publique.

## **Article AU 12 : STATIONNEMENT**

### **Véhicules motorisés, dans les secteurs AUi :**

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur le tènement, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des aires réservées aux manœuvres des véhicules. Elles figurent toutes au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire :

- En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le nombre de places de stationnement est au minimum de 2 emplacements (50 m<sup>2</sup>) par parcelle pour les véhicules industriels.
- En ce qui concerne le personnel d'ateliers, il doit être aménagé 2 aires de stationnement pour 3 emplois. Pour les logements de fonction, il doit être aménagé deux aires de stationnement par unité de logement. Pour les halls de vente et d'exposition, il doit être aménagé une aire de stationnement par 25m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les bureaux, il sera aménagé une aire de stationnement par 25 m<sup>2</sup> utiles.

### **Véhicules motorisés, dans les secteurs AU et AUa :**

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 lesdites places.

### **Règles particulières :**

- 1 emplacement tous les 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement, ou 2 par logement,
- Et 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente commerciale,
- Et 1 emplacement pour 30 m<sup>2</sup> 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.

### **Vélos**

Le garage à vélos sera construit soit dans le bâtiment, soit à proximité immédiate de l'entrée piétonne (<50m), près d'un lieu de passage, fermé, équipé d'un éclairage avec détection de présence, 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.

Dans tous les cas, leur accès se fera toujours directement par l'extérieur pour éviter 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.

Les râteliers de type pinces roues sont à exclure. Le local devra également permettre le stationnement de remorques pour enfants.

Chaque unité sera équipée d'au moins une prise électrique pour la recharge de vélos à assistance électrique.

### **Vélos, dans les secteurs AUi :**

La création de garages à vélos est imposée dans les nouvelles constructions ou extension de constructions à vocation économique avec, une surface minimale de 5 m<sup>2</sup> de garage à vélos par activité économique, auquel il faudra ajouter 1 m<sup>2</sup> pour chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de bureau réalisée.

### **Vélos, dans les secteurs AU et AUa :**

~~Pour toute construction nouvelle de logements, la création d'un espace de stationnement aménagé pour les vélos est imposée, avec une surface minimum de 3 m<sup>2</sup> par logement, auquel il faudra ajouter 1,5 m<sup>2</sup> pour chaque tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

Pour toute réalisation de nouveaux logements (dans le neuf ou dans l'existant), la création d'un espace de stationnement aménagé pour les vélos est imposée :

- Pour chaque logement de 60 m<sup>2</sup> et plus, au moins un espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 4 m<sup>2</sup>.
- Pour chaque logement de moins de 60 m<sup>2</sup>, au moins un espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 3 m<sup>2</sup>.

## **Article AU 13 : 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 plantations.

### **Dans les secteurs AUi :**

Les espaces libres et plantations seront conformes au plan masse de l'aménagement d'ensemble, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **Dans les secteurs AU et AUa (paragraphe 13.1 à 13.4) :**

#### **13.1 Espaces végétalisés**

Les espaces non bâtis 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.

Pour les projets d'ensemble de type lotissement, ZAC, les pourcentages mentionnés à l'article AU13.2 s'appliquent sur l'ensemble de l'aménagement, et non à la parcelle.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.
- En cas de construction sur une parcelle de faible surface incluse dans un tissu préexistant et lorsque les règles ci-dessous ne permettent pas la réalisation d'une construction principale que rendrait possible l'application de toutes les autres règles d'urbanisme.
- Pour la réalisation d'équipements publics.

### 13.2 Règle quantitative

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige et d'espèce locale à raison d'un sujet placé toutes les 4 places au minimum, 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 300 m<sup>2</sup> de surface en pleine terre.

Pour toute construction nouvelle, excluant les extensions et réhabilitations, pour chaque unité foncière, la surface végétalisée doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière, avec au moins 20% de l'unité foncière traitée en pleine terre, notamment pour encourager la culture potagère.

Les ratios d'espaces végétalisés ne s'appliquent pas aux surfaces touchées par une future domanialité publique (emplacement réservé par exemple).

### 13.3 Modalité de réalisation de la surface végétalisée

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- Les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- Les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- Les cheminements piétons non imperméabilisés
- Les aires de jeux
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbre, potager...)
- Les aires de stationnements végétalisés
- Les toitures végétalisées et les dalles de couvertures à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 30 cm,
- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture avec un tapis végétal de type toundra, composé de petites plantes à faible système racinaire (sedum, orpin, etc...)

La quantification des espaces en pleine terre comprend :

- Les surfaces perméables qui ne sont pas destinées à la circulation automobile, cycle et piétonne (hors véhicule de secours). Ces espaces ne doivent pas être situés sur des constructions. Ils peuvent être traités en plantation, pelouse, etc... et recevoir notamment des usages de culture potagère, d'agrément, ou des jeux.

### 13.4 Règle qualitative

L'espace végétalisé traité en pleine terre devra être à au moins 75% d'un seul tenant et composé comme un espace d'agrément et/ou de culture potagère.

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 routières.

L'épaisseur de terre arable sur des aménagements de pleine terre sera au moins de 80cm pour les arbustes et au moins d'un mètre d'épaisseur sur une surface de 10m<sup>2</sup> pour les arbres de moyen développement et 15 m<sup>2</sup> pour les arbres de grand développement.

Des dispositions seront prises pour que les arbres soient protégés des chocs provoqués par les véhicules. Conformément aux objectifs de la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

#### Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

~~Dans l'ensemble des secteurs, le Coefficient d'Occupation du Sol maximum (C.O.S. maxi) résulte de l'application des articles AU 3 à AU 13.~~

~~**Dans les secteurs AUa**, le Coefficient d'Occupation du Sol minimum (C.O.S. Mini) est fixé à 0,30, sous réserve de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.~~

~~**Dans les secteurs AUi**, pour les constructions à usage d'habitation, la surface de plancher maximum est fixée à 80 m<sup>2</sup> par logement.~~

Il n'est pas fixé de règle.

#### Article AU 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

~~**Les constructions neuves**, qu'elles soient pour de l'habitation (résidentiel) ou pour tout autre usage (tertiaire), doivent respecter la réglementation thermique en vigueur, à savoir présenter en moyenne, une consommation d'énergie primaire (avant transformation et transport) inférieure à 50 kWhEP/m<sup>2</sup>/an en 2012 (cette valeur moyenne, exprimée en kWhEP/m<sup>2</sup>/an, est à moduler en fonction de la localisation géographique, des surfaces construites, des caractéristiques, de l'usage et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments).~~

~~Cette réglementation traite les cinq usages traditionnels du bâtiment en en limitant l'usage : le chauffage, la climatisation, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires électriques de ventilation et pompes.~~

~~Pour les bâtiments consommant plus que la règle, un apport par production d'énergie renouvelable, devra ramener la consommation d'énergie primaire au seuil indiqué ci-dessus.~~

~~Chacun des coefficients de la réglementation thermique 2012 (« Besoin Bioclimatique (Bbio) », « Consommation (C) » et « Température intérieure de consigne (Tic) ») sera amélioré de 5% par an par rapport à l'année de référence 2012, jusqu'en 2017.~~

~~En cas d'adoption d'une réglementation de niveau supérieur (notamment nationale) qui serait plus contraignante, cette dernière se substituerait au présent paragraphe, tout en appliquant une amélioration de 5% par an, de chacun des indices prévus par cette réglementation, par rapport à l'année de référence 2012, et ce jusqu'en 2017.~~

Les constructions neuves, à l'exception des extensions, doivent respecter les obligations suivantes :

- Bbio : le Bbio du projet doit être inférieur à 58, indépendamment du niveau calculé pour le Bbio max.
- Cep : la consommation d'énergie primaire (avant transformation et transport) des bâtiments construits doit être inférieure ou égale à 40 kWhEP/m<sup>2</sup>/an.
- 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, RT 2020 par exemple) qui serait plus contraignante, cette dernière se substituerait au présent paragraphe.

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

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NOYAREY

# A

## TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les dispositions réglementaires sont définies aux articles 1 à 14, le descriptif du caractère de la zone qui reprend les éléments développés dans le rapport de présentation, est informatif et ne dispose en lui-même d'aucune valeur juridique.

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique des terres agricoles.

La zone « A » comporte des secteurs distincts : A, Ai, Aco et Ah.

**Secteurs A** : zones agricoles pour les constructions, installations, occupations du sol directement liées à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles.

**Secteurs Ai** : secteurs agricoles d'habitat isolé, de capacité d'urbanisation et de taille limitée.

**Secteurs Aco** : secteurs agricoles correspondant à des terrains inconstructibles, à protéger en raison de la présence de corridors écologiques.

**Secteurs Ah** : secteurs agricoles correspondant à des terrains inconstructibles, à protéger en raison de la présence de zones humides.

#### **Risques naturels :**

Certains secteurs de la zone A sont exposés à des risques naturels, notamment à des risques d'inondation par l'Isère Aval. 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 (PPRN) et du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) (carte des aléas liés aux risques d'inondation, transmise par les services de l'État) joints en annexe au présent PLU.

Sur ces zones exposées à un risque, les dispositions de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique, et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques sont applicables.

#### **Secteurs affectés par le bruit :**

Les secteurs affectés par le bruit devront respecter les isolements acoustiques conformément au décret n°99.3024 du 27 avril 1999, joint en annexe au PLU ou conformément à toute législation ou règlement postérieurs.

### Article A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2.

Dans les secteurs Aco et Ah, toute construction et aménagement non prévues à l'article A2 est interdit.

Et notamment en zone Ah, sont interdits les occupations du sol néfastes au caractère des zones humides, en particulier les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement, ainsi que les drainages et remblaiements, sauf ceux liés à une gestion écologique justifiée.

#### **Article A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **Dans les secteurs A, 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 80 m<sup>2</sup> de surface habitable au maximum.

**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 les zones classées en EBC et les boisements qui sont identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme**, repérées sur le document graphique du PLU :

- Tout défrichage est interdit dans les EBC
- Toute intervention dans les boisements qui sont identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme, est soumise à déclaration préalable.

##### **De plus, en secteurs Ai, sont admises :**

- Les utilisations prévues ci-dessus en secteurs A.
- Pour les bâtiments existants, leur aménagement avec ou sans changement de destination, ~~et leur extension à concurrence de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle~~, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> 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 d'abri de jardin et de piscine.

##### **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 de moins de 20 m<sup>2</sup>, ouvert sur une face, par unité foncière, 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 A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

A cette fin, les caractéristiques géométriques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que des services urbains (protection civile, déneigement, collecte des ordures ménagères), et 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, peut être imposée, l'implantation des portails ou des garages de façon à afin de permettre le stationnement momentané d'un véhicule.

### Article A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### **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 A 5 : CARACTÉRISTIQUES 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 A 6 : 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.

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. 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 A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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.

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. 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 A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il est recommandé que les différentes constructions soient accolées.

La proposition vise à ce que soit étudié le meilleur regroupement possible des bâtiments, tant du point de vue technique que paysager et aussi pour renforcer l'idée de l'unité d'exploitation comprenant également le logement lorsque c'est nécessaire.

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. 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 A 9 : EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs Ai, l'extension des bâtiments existants est autorisée, ~~à concurrence de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle,~~ dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale maximum par unité bâtie.

#### **Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

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

- 9 m pour les bâtiments à usage d'habitation

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

## Article A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1 - Dispositions générales :

Les règles et les prescriptions du présent article ne sont pas suffisantes à elles seules pour permettre, par leur simple application, la production d'une architecture de qualité et parfaitement intégrée dans son environnement.

Par conséquent, et quand bien même elles seraient respectées, le permis de construire peut être refusé (ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales) si les constructions par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou paysages naturels (article R111.21 du Code de l'Urbanisme).

Il peut en être de même si le projet ne tient pas suffisamment compte des recommandations environnementales. Dans ce sens, les projets atteindront à minima les objectifs réglementaires par des solutions bioclimatiques (Orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...), le cas échéant complétées par des systèmes techniques actifs et/ou passifs tel que solaires par exemple.

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

Pour ce faire, elles devront réintégrer, les grands principes de construction de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le lien avec l'espace public, et se composer dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

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 de la rue. La voirie interne et l'aire de stationnement (emprise, terrassement si nécessaire) doivent avoir le moins d'impact possible sur l'environnement.

Sauf indication contraire inscrite au 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 TN +/- 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 empierrements cyclopéens (regroupement de quantités conséquentes de pierres non appareillées 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 :**

Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment est déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- Pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids en hiver tout en ménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

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

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 longueur.

Les constructions neuves, les garages pour les voitures et les 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.

### **11.4 – Toitures :**

Les toitures à 2 pans sont recommandées (les toitures à trois et quatre pans peuvent être exceptionnellement autorisées, suivant le contexte environnant).

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 leurs environnements, notamment réalisés en toiture végétalisée (voir dispositions générales), les toitures terrasses non accessibles, sont interdites.

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

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 50m<sup>2</sup> au sol, la dépassée peut être réduite à 40 cm.

Les matériaux de couverture des logements, ils seront en tuiles terre cuite dont le modèle (forme et couleur) sera précisé dans le permis de construire et devra s'harmoniser avec les tuiles des constructions environnantes.

Pour les bâtiments d'exploitation, les couvertures métalliques et les couvertures en fibro-ciment, devront faire l'objet d'un traitement de coloration en accord avec les toitures environnantes.

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

En couverture, les panneaux solaires sont autorisés, voire encouragés, ils seront intégrés (encastrés ou posés dans la même pente que la toiture).

#### **11.5 – Façades :**

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

Les couleurs vives et le blanc sont interdites pour les enduits de façades, portes d'entrée et portes de garage.

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

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

Les enduits de façade dans leur mise en œuvre, leur texture et leur couleur sont soumis à autorisation. Au regard de la complexité du projet, un échantillon significatif exécuté sur chantier, pourra être demandé, avant la réalisation des travaux.

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

#### **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 maximaux fixés ci-après.

##### **Dans les secteurs A 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, 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 1.80m depuis le niveau du sol naturel.

**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 tous les 30 m et sur au moins 2 m de longueur, afin de permettre le passage 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 - Locaux techniques, transformateurs, abris de poubelles :**

En règle générale, ils seront implantés à l'entrée de l'aménagement, dans un espace clos ou masqué accessible depuis le domaine public, recouvert ou non d'une toiture, et de préférence intégrés à la clôture.

Dans tous les cas, leurs implantations seront soumises à l'avis de Grenoble Alpes Métropole et des organismes concernés.

### 11.8 - Annexes à l'habitation principale :

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

Cependant :

- Pour la réalisation de garages à voiture et/ou à vélos, leur implantation peut être autorisée en détachement du bâtiment principal.
- Pour les autres cas (abris de jardins, abris bois ou autres annexes...), si l'intégration au bâti existant s'avère impossible, ces annexes ne doivent pas dépasser 8m<sup>2</sup> 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.

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

### 11.9 - Divers :

Les appareils de télécommunication (paraboles) 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 tels que les faîtages, les conduits de cheminée et autres.

Les antennes de télévision sont interdites en toiture et en façade.

Les éléments d'aspiration et de réfrigération nécessaires aux climatiseurs devront s'intégrer au mieux aux bâtiments, de telle sorte qu'ils soient masqués de la partie publique.

## Article A 12 : STATIONNEMENT

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

## Article A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les boisements existants (haies, rideaux d'arbres coupe-vent, ...) devront être respectés dans la mesure où ils n'entravent pas l'exploitation agricole des sols et ne font pas l'objet eux-mêmes d'une exploitation.

## Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Dans les secteurs A, il n'est pas fixé de COS, mais chaque exploitation pourra recevoir un bâtiment à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitation) d'une surface maximale de 80 m<sup>2</sup> de plancher ;~~

~~Dans les secteurs Ai, le Coefficient d'Occupation du Sol maximum (C.O.S. maxi) résulte de l'application des articles A 1 à A 13.~~

~~Dans les secteurs Aco et Ah, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.~~

Il n'est pas fixé de règle.

## Article A 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

~~Les constructions neuves, qu'elles soient pour de l'habitation (résidentiel) ou pour tout autre usage (tertiaire), doivent respecter la réglementation thermique en vigueur, à savoir présenter en moyenne, une consommation d'énergie primaire (avant transformation et transport) inférieure à 50 kWhEP/m<sup>2</sup>/an en 2012 (cette valeur~~

~~moyenne, exprimée en kWhEP/m<sup>2</sup>/an, est à moduler en fonction de la localisation géographique, des surfaces construites, des caractéristiques, de l'usage et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments). Cette réglementation traite les cinq usages traditionnels du bâtiment en limitant l'usage : le chauffage, la climatisation, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires électriques de ventilation et pompes. Pour les bâtiments consommant plus que la règle, un apport par production d'énergie renouvelable, devra ramener la consommation d'énergie primaire au seuil indiqué ci-dessus. Chacun des coefficients de la réglementation thermique 2012 (« Besoin Bioclimatique (Bbio) », « Consommation (C) » et « Température intérieure de consigne (Tic) ») sera amélioré de 5% par an par rapport à l'année de référence 2012, jusqu'en 2017~~

~~En cas d'adoption d'une réglementation de niveau supérieur (notamment nationale) qui serait plus contraignante, cette dernière se substituerait au présent paragraphe, tout en appliquant une amélioration de 5% par an, de chacun des indices prévus par cette réglementation, par rapport à l'année de référence 2012, et ce jusqu'en 2017.~~

Les constructions neuves, à l'exception des extensions, doivent respecter les obligations suivantes :

- Bbio : le Bbio du projet doit être inférieur à 58, indépendamment du niveau calculé pour le Bbio max.
- Cep : la consommation d'énergie primaire (avant transformation et transport) des bâtiments construits doit être inférieure ou égale à 40 kWhEP/m<sup>2</sup>/an.
- 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, RT 2020 par exemple) qui serait plus contraignante, cette dernière se substituerait au présent paragraphe.

#### **Article A 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

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

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NOYAREY

# N

## TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les dispositions réglementaires sont définies aux articles 1 à 14, le descriptif du caractère de la zone qui reprend les éléments développés dans le rapport de présentation, est informatif et ne dispose en lui-même d'aucune valeur juridique.

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels, d'autre part 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 N** : secteurs naturels correspondant à des terrains inconstructibles, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels, d'autre part 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 correspondant à des terrains inconstructibles, à protéger en raison de la présence de corridors écologiques.

**Secteurs Np (Npi ; Npr)** : secteurs naturels correspondant à des terrains 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)

**Secteurs Nca** : secteurs naturels correspondant à des terrains d'exploitation de carrières.

**Secteurs NI** : secteurs naturels correspondant à des terrains utilisables pour la pratique d'activités de loisirs et de sports, et la réalisation d'équipements liés à ces activités.

**Secteurs Nh** : secteurs naturels correspondant à des terrains déjà bâtis où des constructions limitées peuvent être réalisées.

#### **Risques naturels :**

Certains secteurs de la zone N sont exposés à des risques naturels notamment à des risques d'inondation par l'Isère Aval. 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 (PPRN) et du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) (carte des aléas liés aux risques d'inondation, transmise par les services de l'État) joints en annexe au présent PLU.

Sur ces zones exposées à un risque, les dispositions de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique, et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques sont applicables.

#### **Secteurs affectés par le bruit :**

Les secteurs affectés par le bruit devront respecter les isolements acoustiques conformément au décret n°99.3024 du 27 avril 1999, joint en annexe au PLU ou conformément à toute législation ou règlement postérieurs.

#### **Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2, notamment les dépôts et exhaussements du sol non liés à des équipements publics.

#### **Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **Dans les secteurs 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 dénature pas le caractère des lieux.
- Les installations nécessaires à la mise aux normes de systèmes d'assainissement autonome des habitations existantes.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article N 11.6.

##### **En secteurs Nl, sont admis :**

- Les utilisations prévues ci-dessus en secteurs N.
- 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, de loisirs et d'activités culturelles et festives.

##### **En secteur Nh, sont admis :**

- Les utilisations prévues ci-dessus en secteurs N.
- Pour les bâtiments existants, leur aménagement avec ou sans changement de destination, ~~et leur extension à concurrence de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle~~, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> 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 d'abri de jardin et de piscine.

##### **En secteurs Nco, sont admis :**

- Les utilisations prévues ci-dessus en secteurs N.
- Pour les bâtiments existants, les aménagements (création d'ouvertures, pose de capteurs solaires en toiture, ...) qui ne modifient pas l'emprise au sol des bâtiments existants et n'aggravent en conséquence pas les conditions de circulation de la faune.
- 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 secteur Nca, sont admis :**

- Les ouvertures et exploitations de carrière et toutes les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation.

##### **En secteur Np (Npi ; Npr), sont admis :**

- Les ouvrages nécessaires à l'entretien des captages.

**Dans 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 Antiquités Historiques (Sous-Direction de l'Archéologie) afin que des prescriptions particulières puissent être arrêtées.

**Pour les zones classées en EBC et les boisements qui sont identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L123-1-5-7 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 123-1-5-7 du code de l'urbanisme, est soumise à déclaration préalable.

### Article N 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

A cette fin, les caractéristiques géométriques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que des services urbains (protection civile, déneigement, collecte des ordures ménagères), et 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, peut être imposée, l'implantation des portails ou des garages de façon à afin de permettre le stationnement momentané d'un véhicule.

### Article N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

#### 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, 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 et sous réserve d'autorisation préalable.

#### 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.

#### Article N 5 : CARACTÉRISTIQUES 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 N 6 : 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.

Dans les secteurs Nh, 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. 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 N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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.

Dans les secteurs Nh, 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. 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 N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il est recommandé que les différentes constructions soient accolées.

La proposition vise à ce que soit étudié le meilleur regroupement possible des bâtiments, tant du point de vue technique que paysager et aussi pour renforcer l'idée de l'unité du bâti.

#### Article N 9 : EMPRISE AU SOL

Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques ou d'intérêt général, ne sont pas soumis à la règle de l'emprise au sol.

~~Dans les secteurs Nh, l'extension des bâtiments existants est autorisée, à concurrence de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale maximum par unité bâtie.~~

## **Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions autorisée sous condition à l'article N 2 est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 6,50 mètres mesurée à l'égout de toiture et à 9m au faîtage.

Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques ou d'intérêt général, ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximum. Toutefois, 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 N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1 - Dispositions générales :**

Les règles et les prescriptions du présent article ne sont pas suffisantes à elles seules pour permettre, par leur simple application, la production d'une architecture de qualité et parfaitement intégrée dans son environnement.

Par conséquent, et quand bien même elles seraient respectées, le permis de construire peut être refusé (ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales) si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou paysages naturels (article R111.21 du Code de l'Urbanisme).

Il peut en être de même si le projet ne tient pas suffisamment compte des recommandations environnementales. Dans ce sens, les projets atteindront à minima les objectifs règlementaires par des solutions bioclimatiques (Orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...), le cas échéant complétées par des systèmes techniques actifs et/ou passifs tel que solaires, géothermie, éolien, biomasse par exemple.

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 de la rue. La voirie interne et l'aire de stationnement (emprise, terrassement si nécessaire) doivent avoir le moins d'impact possible sur l'environnement.

Sauf indication contraire inscrite au PPRN, 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 TN +/- 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 empierrements cyclopéens (regroupement de quantités conséquentes de pierres non appareillées 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 :**

Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment est déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- Pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids en hiver tout en ménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

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

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 inutiles.

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 longueur.

Les constructions neuves, les garages pour les voitures et/ou les 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.

### **11.4 – Toitures :**

Les toitures à pans auront une pente comprise entre 40% et 60%.

Les toitures à 2 pans sont recommandées (les toitures à trois et quatre pans peuvent être exceptionnellement autorisées, suivant le contexte environnant).

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que dans le cas constructions ou d'extensions accolées à un bâtiment principal. Dans ce 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, notamment réalisés en toiture végétalisée (voir dispositions générales), 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.

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 50m<sup>2</sup> au sol, la dépassée peut être réduite à 40 cm.

Les matériaux de couverture seront en tuiles terre cuite dont le modèle (forme et couleur) sera précisé dans la demande de permis de construire et devra s'harmoniser avec les tuiles des constructions environnantes.

Les couvertures en bardeaux asphalte et en tôle ondulée sont interdites.

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

### **11.5 – Façades :**

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

Les couleurs vives et le blanc, contrairement au blanc cassé, sont interdites pour les enduits de façades, portes d'entrée et portes de garage.

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

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

Les enduits de façade dans leur mise en œuvre, leur texture et leur couleur sont soumis à autorisation. Au regard de la complexité du projet, un échantillon significatif exécuté sur chantier, pourra être demandé, avant la réalisation des travaux.

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

### **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 maximaux fixés ci-après.

#### **En règle générale :**

**Dans les secteurs N et Nco**, seules les clôtures permettant la libre circulation de la faune sont autorisées :

- 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

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

**Dans les secteurs Nh**, 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

#### **Elles seront composées de la façon suivante :**

- En limite séparative, par tous types de clôture.
- En limite avec l'espace public :
  - Les clôtures pourront être constituées par des haies vives, et/ou par une grille ou un grillage à large maille posé sur le sol ou sur un muret d'une hauteur maximum de 0,60m, assurant le passage de la végétation ou un dispositif à claire-voie, notamment en bois ajouré.
  - Les murs traditionnels de clôture, marquant l'alignement de la rue, pourront être complétés, dans les mêmes matériaux et couleurs, en pierres appareillées ou en maçonnerie enduite, et dans le sens de la longueur. Une réhausse de ces murs traditionnels peut être autorisée, dans les mêmes matériaux et couleurs, en pierres appareillées ou en maçonnerie enduite, à condition

que celle-ci s'intègre dans le paysage proche et lointain. Pour les constructions neuves, ces murs traditionnels maçonnés, pourront être autorisés, à condition d'être discontinus. Cette discontinuité sera assurée par une clôture respectant les règles ci-dessus.

Dans les secteurs affectés par le bruit, des aménagements phoniques pourront être autorisés à condition que ceux-ci s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

#### **11.7 - Locaux techniques, transformateurs, abris de poubelles :**

En secteur Nh :

- En règle générale, ils seront implantés à l'entrée des lotissements ou des ensembles immobiliers, dans un espace clos ou masqué accessible depuis le domaine public, recouvert ou non d'une toiture, et de préférence intégrés à la clôture. Toutefois, dans le cas d'ensembles immobiliers préexistants, des implantations différentes pourront être autorisées.
- Dans tous les cas, leurs implantations seront soumises à l'avis de Grenoble Alpes Métropole et des organismes concernés.

#### **11.8 - Annexes à l'habitation principale :**

En secteur Nh :

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

Cependant :

- Pour la réalisation de garages à voiture et/ou à vélos détachés du bâtiment principal, leur implantation peut être autorisée en détachement du bâtiment principal.
- Pour les autres cas (abris de jardins, abris bois ou autres annexes...), si l'intégration au bâti existant s'avère impossible, ces annexes ne doivent pas dépasser 8m<sup>2</sup> de surface, et devront être intégrés à leur environnement. Dans ce cas, et pour une meilleure intégration à l'environnement, les toitures à un seul pan peuvent être autorisées.

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

#### **11.9 - Divers :**

En secteur Nh :

Les appareils de télécommunication (paraboles) 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 tels que les faîtages, les conduits de cheminée et autres.

Les antennes de télévision sont interdites en toiture et en façade.

Les éléments d'aspiration et de réfrigération nécessaires aux climatiseurs devront s'intégrer au mieux aux bâtiments, de telle sorte qu'ils soient masqués de la partie publique.

### **Article N 12 : STATIONNEMENT**

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

Dans le secteur NI, 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 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## Article N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS --ESPACES BOISES CLASSES

Sont interdits :

- Les défrichements et déboisements sauf ceux liés à l'exploitation raisonnée de la forêt.
- Les mouvements de terrain (exhaussement ou affouillement du sol) remettant en cause l'aspect initial du site.
- Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques ou d'intérêt général, ne sont pas soumis à la règle des espaces libres et plantation.

## Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Dans l'ensemble des secteurs, le Coefficient d'Occupation du Sol maximum (C.O.S. maxi) résulte de l'application des articles N 1 à N 13.~~

Il n'est pas fixé de règle.

## Article N 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

~~Les constructions neuves doivent respecter la réglementation thermique en vigueur, à savoir présenter en moyenne, une consommation d'énergie primaire (avant transformation et transport) inférieure à 50 kWhEP/m<sup>2</sup>/an en 2012 (cette valeur moyenne, exprimée en kWhEP/m<sup>2</sup>/an, est à moduler en fonction de la localisation géographique, des surfaces construites, des caractéristiques, de l'usage et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments).~~

~~Cette réglementation traite les cinq usages traditionnels du bâtiment en en limitant l'usage : le chauffage, la climatisation, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires électriques de ventilation et pompes.~~

~~Pour les bâtiments consommant plus que la règle, un apport par production d'énergie renouvelable, devra ramener la consommation d'énergie primaire au seuil indiqué ci-dessus.~~

~~Chacun des coefficients de la réglementation thermique 2012 (« Besoin Bioclimatique (Bbio) », « Consommation (C) » et « Température intérieure de consigne (Tic) ») sera amélioré de 5% par an par rapport à l'année de référence 2012, jusqu'en 2017.~~

~~En cas d'adoption d'une réglementation de niveau supérieur (notamment nationale) qui serait plus contraignante, cette dernière se substituerait au présent paragraphe, tout en appliquant une amélioration de 5% par an, de chacun des indices prévus par cette réglementation, par rapport à l'année de référence 2012, et ce jusqu'en 2017.~~

Les constructions neuves, à l'exception des extensions, doivent respecter les obligations suivantes :

- Bbio : le Bbio du projet doit être inférieur à 58, indépendamment du niveau calculé pour le Bbio max.
- Cep : la consommation d'énergie primaire (avant transformation et transport) des bâtiments construits doit être inférieure ou égale à 40 kWhEP/m<sup>2</sup>/an.
- 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, RT 2020 par exemple) qui serait plus contraignante, cette dernière se substituerait au présent paragraphe.

## Article N 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

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

