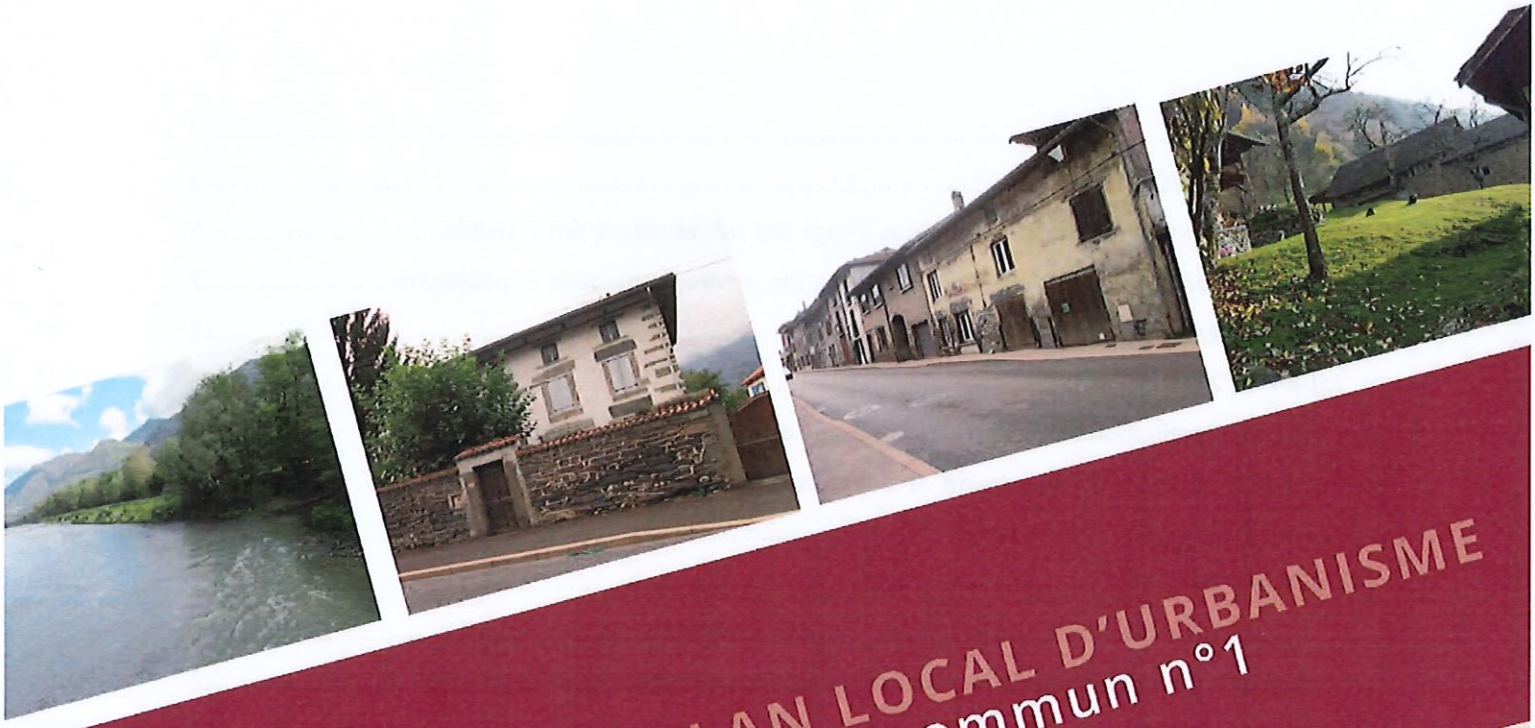
Vincent BIAYS
études d'urbanisme



TENCIN - PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification de droit commun n°1

4.2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROJET APPROUVÉ
PAR DÉLIBÉRATION
en date du 26 août 2024

Le Maire
F. Stéphani

MAIRIE DE TENCIN
38570

Sommaire

LEXIQUE 2
CHAPITRE 1 – ZONE U 5
Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités. 5
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 7
Titre 3 : équipements et réseaux 12
CHAPITRE 2 – ZONE 1AU 14
Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités. 14
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 15
Titre 3 : équipements et réseaux 20
CHAPITRE 3 - ZONE A 22
Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités. 22
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 23
Titre 3 : équipements et réseaux 26
CHAPITRE 4 - ZONE N 28
Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités. 28
Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 29
Titre 3 : équipements et réseaux 31
FICHE N°01 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI 34

LEXIQUE

(Décret 2015-1783 du 28 décembre 2015)

Annexe
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment
Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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

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

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

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

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

Hauteur
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Voies ou emprises publiques
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

DEFINITION DE LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La destination des bâtiments, qui concerne le droit de l'urbanisme, correspond à ce pourquoi une construction est édifiée, la destination figurant parmi les éléments que doit indiquer la demande d'urbanisme relative au bien (permis de construire ou déclaration préalable selon le cas).

Destinations	**Sous-destinations**
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole :** constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	**Logement :** constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	**Artisanat et commerce de détail :** constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée

Destinations	Sous-destinations
	accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Equipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie :** constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

CHAPITRE 1 – ZONE U

La zone urbaine U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- Ua : secteur des noyaux urbains historiques (vieux village et hameaux).
Ce secteur présente les caractéristiques suivantes : constructions implantées sur ou à proximité des emprises publiques et des limites séparatives, parcelles de petite taille, coefficient d'emprise au sol élevé, hauteur des constructions modeste.

- Ub : secteur destiné à l'habitat collectif dense et aux activités de services et de commerces de proximité.
Ce secteur présente les caractéristiques suivantes : constructions implantées selon différents modes (parfois sur ou à proximité des emprises publiques, parfois avec un recul assez marqué) et selon un ordre discontinu (pas ou peu d'implantation sur les limites séparatives), parcelles de taille assez importante, coefficient d'emprise au sol moyennement élevé, hauteur importante des constructions.

- Uc : secteur destiné à de l'habitat individuel moyennement dense.
Ce secteur présente les caractéristiques suivantes : constructions implantées avec un recul assez marqué par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives, parcelles de taille intermédiaire, coefficient d'emprise au sol faible, hauteur faible des constructions.

- Uf : secteur des infrastructures ferroviaires.

- Uep : secteur destiné aux équipements publics.

- Ui : secteur destiné aux activités artisanales et commerciales.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

U 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

- les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- les constructions à destination de commerce de gros,
- les constructions à destination de commerce de gros et de détail dans la zone Ui.
- les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt, à l'exception de la zone Ui.
- dans les secteurs Uep et Ui : les constructions à destination d'habitation.
- dans le secteur Uf, toutes les destinations sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaire au fonctionnement du domaine ferroviaire.
- les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- le stationnement des caravanes.
- les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature, à l'exclusion de la zone Ui.

Dans les espaces non bâtis repérés par une trame sur le règlement graphique, à préserver en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les constructions liées à toutes destinations sont interdites. Seuls les abris de jardins dont l'emprise au sol ne dépasse pas 12 m² et les piscines sont autorisés.

Dans les secteurs des zones humides, indexés "zh" (Uf-zh) :

Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatible avec une bonne gestion des milieux humides.

U 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Tout projet situé dans le périmètre d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, repéré et numéroté sur les documents graphiques, devra se reporter au document n°3 du PLU, intitulé « OAP », pour connaître les dispositions spécifiques qui peuvent être imposées sur le secteur.

Dans le secteur Ua : les constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat (bruit, trafic trop important de véhicule lourd, odeurs …) et que la surface de la construction destinée à la destination d'artisanat ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Ua : dans l'objectif de préserver la diversité commerciale du centre du village, les rez-de-chaussée existants à destination de commerce de détail ou d'activité de service doivent conserver une destination de commerce de détail ou d'activité de service.

Dans le secteur Uc : les annexes sont autorisées à condition d'être limitées à deux unités par tènement foncier et que leur emprise au sol ne dépasse pas 45 m².

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition d'être compatible avec le caractère de la zone dans laquelle elles se trouvent.

Pour les bâtiments à caractère patrimonial, repérés sur le règlement graphique, il convient de se référer à la FICHE N°1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI, en fin de règlement écrit. Pour ce bâtiments le permis de démolir est instauré. La démolition partielle ou total pourra être interdite.

Les murs de délimitation des propriétés bâties repérés sur le règlement graphique, à préserver en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont protégés et ne peuvent pas être démolis.

Risques naturels :
Les secteurs identifiés par le PPR multirisques approuvé le 02 août 2007 et par le PPR inondation "Isère amont" approuvé le 30 juillet 2007 comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique du PLU. Il convient de se référer au règlement des PPR joints en annexes du PLU pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent.

- Zone « bleue » du PPR, constructible sous condition.
- Zone « rouge » du PPR, inconstructible.

Dans les bandes de précaution de 50 mètres à l'arrière des torrents endigués, les dispositions réglementaires de la zone RT du PPR s'appliquent.

Risques sismiques : la commune est classée en zone de risque sismique niveau 4

Canaux et chantournes : Une bande de 4 mètres de part et d'autre des canaux et chantournes devra rester libre de construction et de passage**.**

U 1-3 Mixité sociale

Dans les secteurs Ub et Uc : toute opération de plus de 4 logements devra comporter un minimum de 20% de logement locatif social.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U 2.1 - Volumétrie des constructions

Dans le secteur Ua : la hauteur ne devra pas excéder 11 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour une extension d'un bâtiment existant dont la hauteur serait supérieure à 11 m ou pour une construction nouvelle accolée à ce bâtiment. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne dépassera pas celle du bâtiment existant.

Dans le secteur Ub : la hauteur ne devra pas excéder 14 mètres.

Dans le secteur Uc : la hauteur ne devra pas excéder 9 mètres.

Dans le secteur Uep : la hauteur n'est pas règlementée.

Dans le secteur Ui : la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres.

Tous secteurs :

- La hauteur des annexes est limitée à 3m si elles sont implantées au droit d'une limite séparative et à 4,5m si elles sont implantées en retrait.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage …) devront respecter, sauf impossibilité technique, un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique, soit tout autre dispositif permettant le stationnement d'un véhicule sans empiéter sur l'emprise de la voie.

U 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites et emprises publiques

Modalités de calcul du retrait :

Les règles énoncées ci-dessous s'appliquent à tout point de la construction.

Dans le secteur Ua : les constructions à édifier pourront être implantées :

- soit sur la limite d'emprise publique,
- soit en continuité de la façade sur rue du bâtiment existant situé sur une parcelle mitoyenne.

Dans le secteur Ub, Uc et Ui : les constructions à édifier devront être implantées avec un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de l'avenue du Grésivaudan (RD n° 523) et avec un recul de 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

Dans le secteur Uc et Uep : les constructions à édifier pourront être implantées jusqu'à la limite d'emprise publique.

Dispositions particulières :

Pour les constructions existantes, le recul par rapport à l'emprise publique peut être réduit de 0.3 mètre en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise publique.

U 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalités de calcul du retrait :

Les règles énoncées ci-dessous s'appliquent à tout point de la construction.

Dans le secteur Ua et Uep : les constructions à édifier pourront être implantées :

- soit sur la limite séparative. Dans ce cas l'égout de toiture pourra être à l'aplomb de la limite séparative et le mur en retrait de la dépassé de toiture maximale autorisée (80 cm),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Dans le secteur Ub : les constructions à édifier devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

Dans le secteur Uc: les constructions à édifier pourront être implantées :

- soit sur la limite séparative. Dans ce cas, la hauteur au droit de la limite parcellaire est limitée à 3m. L'égout de toiture pourra être à l'aplomb de la limite séparative et le mur en retrait de la dépassé de toiture maximale autorisée (80 cm). Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée avec une hauteur plus importante dans le cas de bâtiments jointifs de part et d'autre de la limite séparative (maisons jumelées).
- soit avec en retrait des limites séparatives. Dans ce cas la distance comptée horizontalement entre le bâtiment et la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans le secteur Ui : les constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative, à condition que la parcelle située de l'autre côté de la limite séparative soit elle aussi classée en secteur Ui. Dans le cas où la parcelle située de l'autre côté de la limite séparative n'est pas classée en zone Ui, les constructions à édifier devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Dispositions particulières :

Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite séparative peut être réduit de 0.3 mètre en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.

Les annexes à édifier pourront être implantées :

- soit sur la limite séparative, à condition de ne pas excéder 6m de longueur,
- soit avec un recul minimum de 2m.

Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

U 2.4 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

U 2.5 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu, tout en favorisant des principes bioclimatiques.

Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel, présentent des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation de la longueur des constructions par rapport à la pente, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture …), elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, il convient de se référer à la FICHE N°1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI, en fin de règlement écrit.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions existantes, les matériaux extérieurs (couverture, enduit, menuiserie) seront d'aspect identique à ceux du bâtiment existant.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs ou de service public devront tenir compte de ces dispositions générales. Ils ne sont pas soumis aux autres prescriptions plus spécifiques.

Toitures et couvertures :

Les toitures comporteront au moins 2 pans. Toutefois, il sera autorisé pour les extensions de l'habitation et les annexes accolées à la construction principale ou au mur d'enceinte, une toiture à un pan. La pente de toit sera comprise entre 45 et 90%. Toutefois, il sera autorisé pour les annexes des pentes plus faibles.
La toiture comprendra des dépassées d'au moins 40 cm et inférieures à 80 cm (excepté sur les façades édifiées en limite de propriété). Les sous faces de dépassées de toiture pourront être habillées par des planches larges et disposées parallèlement à la façade.
La couverture sera réalisée en tuiles de couleur rouge brun. Pour les vérandas de moins de 40m², des matériaux translucides pourront être autorisés. Les tuiles à rabat en rive seront de préférence évitées.
Pour les abris de jardin, les toitures d'aspect tuile sont autorisées**.**
A l'exception du secteur Ua, les toitures végétalisées sont admises.

Façades :

Les bois apparents respecteront la tonalité générale du site urbain : la teinte foncée sera privilégiée.
Le recouvrement de la façade en bardage bois est autorisé. Il sera utilisé de préférence de larges planches.
Le bardage devra faire l'objet d'une composition de façade.

Les enduits seront réalisés dans les règles de l'art. Les finitions devront être soit frottées, grattées, lissées ou écrasé. Les enduits seront de préférence de teinte claire. Les couleurs vives sont interdites.
Les menuiseries seront d'aspect bois de type dauphinois à cadre.
Les enseignes commerciales sont soumises à autorisation préalable. Les couleurs et dimensions devront s'intégrer dans l'environnement architectural.

Palette chromatique :

Couleur des façades : blanc cassé, gris clair, beige, mastic, terre de sienne
Couleur des menuiseries et huisseries extérieures et des portails : brun, gris, gris-bleuté, prune, lie-de-vin.

Les couleurs seront choisies dans les références RAL de l'étude SOLIHA.

U 2.6 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le secteur Ua : pour favoriser l'infiltration des eaux de pluies dans la parcelle, le coefficient d'imperméabilisation ne doit pas excéder 70% de la surface totale du tènement foncier concerné par la construction projetée.

Dans le secteur Ub et Uc : pour favoriser l'infiltration des eaux de pluies dans la parcelle, le coefficient d'imperméabilisation ne doit pas excéder 60% de la surface totale du tènement foncier concerné par la construction projetée.

Les lotissements de plus de 5 lots devront comporter une proportion minimale de 10% d'espaces verts communs.

Dans les opérations d'habitat collectif, il sera exigé un pré-équipement pour borne de recharge pour véhicule électrique par logement.

Pour les opérations d'habitat collectif et les lotissements, il sera exigé une aire réservée à l'implantation des conteneurs de collecte de tri collectif et d'un conteneur pour les ordures ménagères.

Dans les opérations d'habitat collectif et les lotissements, il sera exigé un système de récupération et de stockage enterré des eaux de toiture pour réutiliser cette eau pour l'arrosage.

Clôtures :

Les clôtures existantes formées de murs à l' «ancienne» doivent être maintenues ou restaurées dans leuraspect original. En cas de démolition, elles seront reconstruites à l'identique.

Sur voirie, les clôtures seront constituées de murs en maçonnerie et/ou de palissade en planche. La hauteur de ces murs sera limitée par celle des mursvoisins existants sans jamais dépasser 2m. La finition des murs devra s'harmoniser avec l'environnement.

Sur les limites séparatives, les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80m de hauteur. Le type de clôture devra s'intégrer dans l'environnement architectural.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale devra être réalisée avec des essences variéeslocales disposées de préférence irrégulièrement (ex : noisetiers, érables, saules, cornouillers, charmilles…). L'introduction d'essences végétales reconnues ou présumées invasives est interdite. Pour les haies, l'usage monospécifique de thuya et de laurier est interdit.

Les portails seront en harmonie avec les constructions existantes.

Les surfaces de stationnements et les accès privés seront composés, de préférence, de revêtements perméables.

Remblais et déblais :

Les talus, déblais et remblais devront être réduits. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènementdevront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés et traités en harmonieavec la construction existante.

Pour les secteurs concernés par le risque d'inondation lié au débordement des rivières, la mise enplace d'un talus est autorisée suivant la hauteur imposée par le PPR.

U 2.7 - Stationnement

Destination de la construction	**Aires de stationnement à prévoir**
Logement	1 place de stationnement fermé par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40m². 2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 40m² et 120m², dont au moins une place fermée. Pour les logements dont la surface de plancherest supérieure à 120 m² : le nombre de stationnements à réaliser devra répondre aux besoins de l'opération à construire et comprendre au moins une place fermée. Il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé parl'Etat.
Commerce et activités de service	Non réglementé
Bureau	1 place par 25 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	Non réglementé
Restauration	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement

Dans les opérations de logements collectifs les stationnements réalisés en sous-sol et les stationnements de surface couverts ne devront pas être fermés.

Pour favoriser les déplacements doux, toute opération de logements collectifs devra prévoir en extérieur un système de stationnement pour les vélos.

En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.

Stationnement des visiteurs :

- Dans les lotissements, il sera exigé 1 place visiteur pour 3 lots.

- Dans les logements collectifs, il sera exigé 1 place visiteur pour 5 logements.

Titre 3 : équipements et réseaux

U 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès …).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être mutualisés.

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privée dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage des ordures ménagères ou le déneigement.

U 3.2 - Desserte par les réseaux

Réseaux publics d'eau potable

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaire de ce réseau.

Réseaux publics d'assainissement

Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas des eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eau pluviale et inversement.

Toute construction, installation ou changement de destination doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Gestion des eaux pluviales

Selon les dispositions du schéma directeur et le zonage des eaux pluviales joint en annexe :

- dans les zones en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, la mise en place d'un système de rétention est obligatoire avant rejet à débit limité de 5 L/s/ha aménagé.

- dans les zones en l'absence de tout réseau de collecte ou réseau hydraulique superficiel, l'intégralité des eaux doivent être traitées à la parcelle (stockage, infiltration, épandage ...).

U 3.6 Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.
A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

U 3.7 Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

CHAPITRE 2 – ZONE 1AU

La zone à urbaniser (1AU) correspond à des terrains non bâtis destinés à être ouverte à l'urbanisation. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- 1AUb : secteur destiné à l'habitat collectif dense et aux activités de services et de commerces de proximité.

- 1AUc : secteur destiné à de l'habitat individuel dense.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

1AU 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

- les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.
- les constructions à destination de commerce de gros.
- les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt.
- les affouillements et exhaussement du sol non liés directement à la réalisation d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- le stationnement des caravanes.
- les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature.

1AU 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre.

Tout projet situé dans le périmètre d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, repéré et numéroté sur les documents graphiques, devra se reporter au document n°3 du PLU, intitulé « OAP », pour connaître les dispositions spécifiques qui peuvent être imposées sur le secteur.

Les annexes sont autorisées à condition d'être limitées à deux unités par tènement foncier et que leur emprise au sol ne dépasse pas 45 m².

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition d'être compatible avec le caractère de la zone dans laquelle elles se trouvent.

Les murs de délimitation des propriétés bâties repérés sur le règlement graphique, à préserver en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont protégés et ne peuvent pas être démolis.

Risques naturels :
Les secteurs identifiés par le PPR multirisques approuvé le 02 août 2007 et par le PPR inondation "Isère amont" approuvé le 30 juillet 2007 comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique du PLU. Il convient de se référer au règlement des PPR joints en annexes du PLU pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent.

- Zone « bleue » du PPR, constructible sous condition.
- Zone « rouge » du PPR, inconstructible.

Risques sismiques : la commune est classée en zone de risque sismique niveau 4

Canaux et chantournes : Une bande de 4 mètres de part et d'autre des canaux et chantournes devra rester libre de construction et de passage**.**

1AU 1-3 Mixité sociale

Toute opération devra comporter un minimum de 20% de logement locatif social.

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU 2.1 - Volumétrie des constructions

Dans le secteur 1AUb : la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres, calculée à l'égout de toiture pour une toiture à pente et à l'acrotère pour une toiture plate ou une toiture avec attique.

Dans le secteur 1AUc : la hauteur ne devra pas excéder 11 mètres.

Tous secteurs :

- La hauteur des annexes est limitée à 3m si elles sont implantées au droit d'une limite séparative et à 4,5m si elles sont implantées en retrait.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage …) devront respecter, sauf impossibilité technique, un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique, soit tout autre dispositif permettant le stationnement d'un véhicule sans empiéter sur l'emprise de la voie.

1AU 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites et emprises publiques

Modalités de calcul du retrait :
Les règles énoncées ci-dessous s'appliquent à tout point de la construction.

Dans le secteur 1AUb : les constructions à édifier devront être implantées avec un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de l'avenue du Grésivaudan (RD n° 523) et avec un recul de 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

Dans le secteur 1AUc : les constructions à édifier pourront être implantées jusqu'à la limite d'emprise publique.

Dispositions particulières :

Pour les constructions existantes, le recul par rapport à l'emprise publique peut être réduit de 0.3 mètre en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise publique.

1AU 2.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalités de calcul du retrait :

Les règles énoncées ci-dessous s'appliquent à tout point de la construction.

Dans le secteur 1AUb : les constructions à édifier pourront être implantées jusqu'à la limite séparative.

Dans le secteur 1AUc : les constructions à édifier pourront être implantées :

- soit sur la limite séparative. Dans ce cas, la hauteur au droit de la limite parcellaire est limitée à 3m. L'égout de toiture pourra être à l'aplomb de la limite séparative et le mur en retrait de la dépassé de toiture maximale autorisée (80 cm). Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée avec une hauteur plus importante dans le cas de bâtiments jointifs de part et d'autre de la limite séparative (maisons jumelées).
- soit avec en retrait des limites séparatives. Dans ce cas la distance comptée horizontalement entre le bâtiment et la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.

Les annexes à édifier pourront être implantées :

- soit sur la limite séparative, à condition de ne pas excéder 6m de longueur,
- soit avec un recul minimum de 2m.

Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

1AU 2.4 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

1AU 2.5 -Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu, tout en favorisant des principes bioclimatiques.

Lorsque des constructions existantes, le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel, présentent des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation de la longueur des constructions par rapport à la pente, couleur des façades, forme et couleur de la toiture, clôture …), elles sont à reprendre par la nouvelle construction et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions existantes, les matériaux extérieurs (couverture, enduit, menuiserie) seront d'aspect identique à ceux du bâtiment existant.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs ou de service public devront tenir compte de ces dispositions générales. Ils ne sont pas soumis aux autres prescriptions plus spécifiques.

Toitures et couvertures :

Les toitures comporteront au moins 2 pans. Toutefois, il sera autorisé pour les extensions de l'habitation et les annexes accolées à la construction principale ou au mur d'enceinte, une toiture à un pan. La pente de toit sera comprise entre 45 et 90%. Toutefois, il sera autorisé pour les annexes des pentes plus faibles.
La toiture comprendra des dépassées d'au moins 40 cm et inférieures à 80 cm (excepté sur les façades édifiées en limite de propriété). Les sous faces de dépassées de toiture pourront être habillées par des planches larges et disposées parallèlement à la façade.
La couverture sera réalisée en tuiles de couleur rouge brun. Pour les vérandas de moins de 40m², des matériaux translucides pourront être autorisés. Les tuiles à rabat en rive seront de préférence évitées.
Les toitures végétalisées sont admises.

Façades :

Les bois apparents respecteront la tonalité générale du site urbain : la teinte foncée sera privilégiée.
Le recouvrement de la façade en bardage bois est autorisé. Il sera utilisé de préférence de larges planches.
Le bardage devra faire l'objet d'une composition de façade.
Les enduits seront réalisés dans les règles de l'art. Les finitions devront être soit frottées, grattées, lissées ou écrasé. Les enduits seront de préférence de teinte claire. Les couleurs vives sont interdites.
Les menuiseries seront d'aspect bois de type dauphinois à cadre. Les volets roulants sont interdits sauf si le bloc est encastré et non visible sur la façade extérieure.
Les enseignes commerciales sont soumises à autorisation préalable. Les couleurs et dimensions devront s'intégrer dans l'environnement architectural.

Palette chromatique :

Couleur des façades : blanc cassé, gris clair, beige, mastic, terre de sienne
Couleur des menuiseries et huisseries extérieures et des portails : brun, gris, gris-bleuté, prune, lie-de-vin.

Les couleurs seront choisies dans les références RAL de l'étude SOLIHA.

1AU 2.6 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour favoriser l'infiltration des eaux de pluies dans la parcelle, le coefficient d'imperméabilisation ne doit pas excéder 60% de la surface totale du tènement foncier concerné par la construction projetée.

Dans les opérations d'habitat collectif, il sera exigé un pré-équipement pour borne de recharge pour véhicule électrique par logement.

Pour les opérations d'habitat collectif et les lotissements, il sera exigé une aire réservée à l'implantation des conteneurs de collecte de tri collectif et d'un conteneur pour les ordures ménagères.

Dans les opérations d'habitat collectif et les lotissements, il sera exigé un système de récupération et de stockage enterré des eaux de toiture pour réutiliser cette eau pour l'arrosage.

Clôtures :

Les clôtures existantes formées de murs à l'« ancienne» doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles seront reconstruites à l'identique.

Sur voirie, les clôtures seront constituées de murs en maçonnerie et/ou de palissade en planche. La hauteur de ces murs sera limitée par celle des murs voisins existants sans jamais dépasser 2m. La finition des murs devra s'harmoniser avec l'environnement.

Sur les limites séparatives, les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80m de hauteur. Le type de clôture devra s'intégrer dans l'environnement architectural.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale devra être réalisée avec des essences variées locales disposées de préférence irrégulièrement (ex : noisetiers, érables, saules, cornouillers, charmilles…). L'introduction d'essences végétales reconnues ou présumées invasives est interdite. Pour les haies, l'usage monospécifique de thuya et de laurier est interdit.

Les portails seront en harmonie avec les constructions existantes.

Les surfaces de stationnements et les accès privés seront composés, de préférence, de revêtements perméables.

Remblais et déblais :

Les talus, déblais et remblais devront être réduits. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être paysagés et traités en harmonie avec la construction existante.

Pour les secteurs concernés par le risque d'inondation lié au débordement des rivières, la mise en place d'un talus est autorisée suivant la hauteur imposée par le PPR.

1AU 2.7 - Stationnement

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
Logement	**En secteur 1AUc :** 1 place de stationnement fermé par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40m².

	2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 40m² et 120m², dont au moins une place fermée. Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m² : le nombre de stationnements à réaliser devra répondre aux besoins de l'opération à construire et comprendre au moins une place fermée. Il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. **En secteur 1AUb :** 1 place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40m². 2 places par logement dont la surface de plancher est comprise entre 40m² et 120m². Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m² : le nombre de stationnements à réaliser devra répondre aux besoins de l'opération à construire. Il ne sera exigé qu'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. Au moins 75% des places de stationnement correspondant aux besoins des logements seront réalisées sous les constructions (parkings enterrés ou en RDC des bâtiments). Des places de stationnement de surface complémentaires, destinées aux visiteurs, seront réalisées en respectant le ratio d'une place visiteur pour 10 logements. **Stationnement des vélos** : Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos sera créé en rez-de chaussé et directement accessible depuis l'extérieur. Il devra doit avoir une surface minimale de 1 m² par logement de 2 pièces ou moins et de 1.5 m² par logement de 3 pièces et plus. Des arceaux à vélo seront prévus à l'extérieur des bâtiments pour sécuriser le stationnement des vélos des visiteurs.
Commerce et activités de service	Non réglementé
Bureau	1 place par 25 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	Non réglementé
Restauration	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de stationnement sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et du fonctionnement particulier de l'équipement

Dans les opérations de logements collectifs les stationnements réalisés en sous-sol et les stationnements de surface couverts ne devront pas être fermés.

En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.

Titre 3 : équipements et réseaux

1AU 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès …).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être mutualisés.

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privée dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage des ordures ménagères ou le déneigement.

1AU 3.2 - Desserte par les réseaux

Réseaux publics d'eau potable

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaire de ce réseau.

Réseaux publics d'assainissement

Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas des eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eau pluviale et inversement.

Toute construction, installation ou changement de destination doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Gestion des eaux pluviales

Selon les dispositions du schéma directeur et le zonage des eaux pluviales joint en annexe :

- dans les zones en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, la mise en place d'un système de rétention est obligatoire avant rejet à débit limité de 5 L/s/ha aménagé.

- dans les zones en l'absence de tout réseau de collecte ou réseau hydraulique superficiel, l'intégralité des eaux doivent être traitées à la parcelle (stockage, infiltration, épandage ...).

1AU 3.6 Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.
A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

1AU 3.7 Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

CHAPITRE 3 - ZONE A

La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

A 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

Dans la zone A :
Sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par des coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Dans les secteurs des zones humides, indexés "zh" (A-zh) :
La construction ou l'extension d'un bâtiment agricole pourra être soumise, en fonction de sa surface, à la réglementation sur l'eau. De même, tout drainage pourra faire l'objet d'un dossier de déclaration ou d'autorisation, suivant la surface de zone humide asséchée. En cas de destruction d'une surface de zone humide supérieure à 1000 m2, des mesures compensatoires devront être mises en œuvre conformément au SDAGE en vigueur.

Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) :
Sont interdites toutes les constructions et occupations constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique.

Dans les périmètres de protection des captages (identifiés sur les documents graphiques) :

- Dans les périmètres immédiats et rapprochés : toutes constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des locaux techniques, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des captages (voir DUP du 14 décembre 1996).

A 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Pour les constructions existantes à usage d'habitation : l'aménagement dans le volume existant est autorisé. Seule une extension de 30% de la surface de plancher existante, limitée à 50 m² d'emprise au sol, est autorisée. Les annexes sont autorisées, à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 30 m² et qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale. Les piscines sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale.

Un local de gardiennage lié à une activité agricole peut être autorisé, dans la limite de 40m² de surface de plancher, à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation agricole.

Les installations classées (ICPE) sont autorisées à condition :

- D'être compatibles avec le caractère et la vocation principale de la zone et l'habitat environnant.
- De ne pas générer pour le voisinage incommodités, insalubrités, ou nuisances (telles que bruits, odeurs ...).

- De ne pas être susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- D'être compatibles à leur ouverture comme à terme, avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs (pistes cyclables, chemins piétonniers et de promenade, stationnement …).
- De présenter un volume et un aspect extérieur compatible avec le milieu environnant, notamment les vues sur les massifs environnants (Chartreuse, Belledonne, vallée du Grésivaudan...) qui participent à l'attractivité de la commune.

Les installations classées (ICPE) seront implantées à une distance :

- Au moins égale à 200 m par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLU pour les ICPE soumises à déclaration.
- Au moins égale à 200 m par rapport aux habitations existantes à l'est de la voie ferrée pour les ICPE soumises à déclaration
- Au moins égale à 300 m par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLU pour les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation.
- Au moins égale à 300 m par rapport aux habitations existantes à l'est de la voie ferrée pour les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation.
- Au moins égale à 300 m par rapport un établissement recevant du public (distance calculée du point le plus proche de chaque bâtiment.
- Les ICPE qui présentent un risque explosif devront être implantées à l'ouest de la voie ferrée.

Les habitations seront implantées à une distance minimale :

- De 200 mètres des ICPE soumises à déclaration.
- De 300 mètres des ICPE soumises à autorisation.

Protection des eaux superficielles et souterraines

Les aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence de dégrader l'état des eaux superficielles ou souterraines. Sont autorisées les installations (ICPE) :

- Qui observent un retrait de 50 m par rapport à la zone humide cartographiée A-Zh, afin de créer une zone tampon entre l'installation et le milieu naturel à protéger, préservant ainsi la biodiversité et les continuités écologiques.
- Qui observent un retrait de 50 m par rapport à une zone de captage.
- Qui observent un retrait de 50 m par rapport au réseau des fossés, canaux, chantournes et rivières.

Risques naturels :

Les secteurs identifiés par le PPR multirisques approuvé le 02 août 2007 et par le PPR inondation "Isère amont" approuvé le 30 juillet 2007 comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique du PLU. Il convient de se référer au règlement des PPR joints en annexes du PLU pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent.

- Zone « bleue » du PPR, constructible sous condition.
- Zone « rouge » du PPR, inconstructible.

Risques sismiques : la commune est classée en zone de risque sismique niveau 4

Canaux et chantournes : Une bande de 4 mètres de part et d'autre des canaux et chantournes devra rester libre de construction et de passage**.**

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.1 - Volumétrie des constructions

La hauteur des constructions à destination agricole ou forestière ne doit pas excéder 12 m.
La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 9 m.
La hauteur des annexes est limitée à 3m si elles sont implantées au droit d'une limite séparative et à 4,5m si elles sont implantées en retrait.
La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

A 2.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités de calcul du retrait :

Les règles énoncées ci-dessous s'appliquent à tout point de la construction.

Dans la zone A :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont autorisées pour l'extension dans le prolongement d'un volume existant qui ne respecterait pas la règle précédemment définie.

L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas réglementée.

Les accès automobiles (portails, portes de garage …) devront respecter un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique, soit tout autre dispositif permettant le stationnement d'un véhicule sans empiéter sur l'emprise de la voie.

A 2.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Modalités de calcul du retrait :

Les règles énoncées ci-dessous s'appliquent à tout point de la construction.

Dans la zone A :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont autorisées pour l'extension dans le prolongement d'un volume existant qui ne respecterait pas la règle précédemment définie.

L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas réglementée.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.

Les annexes à édifier pourront être implantées :

- soit sur la limite séparative, à condition de ne pas excéder 6m de longueur,
- soit avec un recul minimum de 2m.

A 2.4 Caractéristiques architecturales des constructions à usage d'habitation

Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples, soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporainefavorisant des principes bioclimatiques, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement trop important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

Toitures et couvertures :

Les toitures comporteront au moins 2 pans. Toutefois, il sera autorisé pour les extensions de l'habitation et les annexes accolées à la construction principale ou au mur d'enceinte, une toiture à un pan. La pente de toit sera comprise entre 45 et 90%. Toutefois, il sera autorisé pour les annexes des pentes plus faibles.
La toiture comprendra des dépassées d'au moins 40 cm et inférieurs à 80 cm (excepté sur les façades édifiées en limite de propriété). Les sous faces de dépassées de toiture pourront être habillées par des planches larges et disposées parallèlement à la façade.
La couverture sera réalisée en tuiles de couleur rouge brun. Pour les vérandas de moins de 40m², des matériaux translucides pourront être autorisés. Les tuiles à rabat en rive seront de préférence évitées.

Façades :

Les bois apparents respecteront la tonalité générale du site : la teinte foncée sera privilégiée.
Le recouvrement de la façade en bardage bois est autorisé. Il sera utilisé de préférence de larges planches.
Le bardage devra faire l'objet d'une composition de façade.
Les enduits seront réalisés dans les règles de l'art. Les finitions devront être soit frottées, grattées, lissées ou écrasé. Les enduits seront de préférence de teinte claire. Les couleurs vives sont interdites.
Les menuiseries seront d'aspect bois de type dauphinois à cadre. Les volets roulants sont interdits sauf si le bloc est encastré et non visible sur la façade extérieure.
Les enseignes commerciales sont soumises à autorisation préalable. Les couleurs et dimensions devront s'intégrer dans l'environnement architectural.

Palette chromatique :

Couleur des façades : blanc cassé, gris clair, beige, mastic, terre de sienne
Couleur des menuiseries et huisseries extérieures et des portails : brun, gris, gris-bleuté, prune, lit de vin.

Les couleurs seront choisies dans les références RAL de l'étude SOLIHA.

A 2.5 Caractéristiques architecturales des constructions à usage agricole, pastorale ou forestière et des constructions techniques des services publics

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (beiges, ocres, terre) et dans la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, bloc de ciment...) est interdit sur les façades extérieures.

Titre 3 : équipements et réseaux

A 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès …).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être mutualisés.

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privée dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage des ordures ménagères ou le déneigement.

Les installations (ICPE) doivent être compatibles avec les accès et les usages existants. Sont autorisées les installations :

- Qui permettent des accès sur la voie publique ne présentant pas de risques pour la sécurité des usagers (calibrage de la voirie trop étroit pour croisement aisé, virage avec manque de visibilité, carrefours de routes, passage à niveau, déclivité trop importante de l'accès...).
- Qui n'entraînent pas de conflits d'usage de voiries en raison de leur implantation.
- Qui permettent un double accès aisé et sécurisé pour les secours.

A 3.2 - Desserte par les réseaux

Réseaux publics d'eau potable

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaire de ce réseau.

Réseaux publics d'assainissement

Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas des eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eau pluviale et inversement.

Toute construction, installation ou changement de destination doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire de ce réseau.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel pourra être autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau d'eau pluvial s'il existe ou dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau…) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur et après autorisation de la Commune. Le débit de fuite doit être limité avec éventuellement un système de rétention.

A 3.6 Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.
A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

A 3.7 - Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

CHAPITRE 4 - ZONE N

La zone naturelle et forestière N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :
- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espaces naturels ;
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- Nl : secteur de la base de loisirs du lac des Martelles.

- Na : secteur d'accueil de la clientèle de la base de loisirs du lac des Martelles.

Titre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

N 1.1 - Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception :
- des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques construites spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions concourant à la production d'énergie, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Dans les secteurs des zones humides, indexés "zh" (N-zh) :

Sont interdites toutes les constructions et occupations, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatible avec une bonne gestion des milieux humides.

Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) :

Sont interdites toutes les constructions et occupations constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique.

Dans les périmètres de protection des captages (identifiés sur les documents graphiques) :

• Dans les périmètres immédiats et rapprochés : toutes constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des locaux techniques, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des captages (voir DUP du 14 décembre 1996).

N 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

Dans le secteur Na :

- une construction liée à la gestion commerciale et à l'accueil du public pour l'activité touristique de la base de loisirs des Martelles est autorisée dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.

- Un local technique est autorisé dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Nl :

- les aménagements et installations sont autorisés à condition d'être directement liés à l'exploitation touristique du lac des Martelles

Pour les constructions existantes à usage d'habitation : l'aménagement dans le volume existant est autorisé. Seule une extension de 30% de la surface de plancher existante, limitée à 50 m² d'emprise au sol, est autorisée. Les annexes sont autorisées, à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 30 m² et qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale. Les piscines sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15m de la construction principale.

Pour les bâtiments à caractère patrimonial, repérés sur le règlement graphique, il convient de se référer à la FICHE N°1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI, en fin de règlement écrit. Pour ce bâtiments le permis de démolir est instauré. La démolition partielle ou total pourra être interdite.

Risques naturels :
Les secteurs identifiés par le PPR multirisques approuvé le 02 août 2007 et par le PPR inondation "Isère amont" approuvé le 30 juillet 2007 comme susceptibles d'être exposés aux risques naturels sont repérés sur le règlement graphique du PLU. Il convient de se référer au règlement des PPR joints en annexes du PLU pour connaître les prescriptions et recommandations qui s'appliquent.

- Zone « bleue » du PPR, constructible sous condition.
- Zone « rouge » du PPR, inconstructible.

Risques sismiques : la commune est classée en zone de risque sismique niveau 4

Canaux et chantournes : Une bande de 4 mètres de part et d'autre des canaux et chantournes devra rester libre de construction et de passage**.**

Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 2.1 - Volumétrie des constructions

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 9 m.
La hauteur des annexes est limitée à 3m si elles sont implantées au droit d'une limite séparative et à 4,5m si elles sont implantées en retrait.
La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

N 2.2 Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités de calcul du retrait :

Les règles énoncées ci-dessous s'appliquent à tout point de la construction.

Dans la zone N :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont autorisées pour l'extension dans le prolongement d'un volume existant qui ne respecterait pas la règle précédemment définie.

L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas réglementée.

Les accès automobiles (portails, portes de garage …) devront respecter un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique, soit tout autre dispositif permettant le stationnement d'un véhicule sans empiéter sur l'emprise de la voie.

N 2.3 Recul par rapport aux limites séparatives

Modalités de calcul du retrait :

Les règles énoncées ci-dessous s'appliquent à tout point de la construction.

Dans la zone N :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont autorisées pour l'extension dans le prolongement d'un volume existant qui ne respecterait pas la règle précédemment définie.

L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains n'est pas réglementée.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.

Les annexes à édifier pourront être implantées :

- soit sur la limite séparative, à condition de ne pas excéder 6m de longueur,
- soit avec un recul minimum de 2m.

N 2.4 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples, soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine favorisant des principes bioclimatiques, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement trop important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

Toitures et couvertures :

Les toitures comporteront au moins 2 pans. Toutefois, il sera autorisé pour les extensions de l'habitation et les annexes accolées à la construction principale ou au mur d'enceinte, une toiture à un pan. La pente de toit sera comprise entre 45 et 90%. Toutefois, il sera autorisé pour les annexes des pentes plus faibles.
La toiture comprendra des dépassées d'au moins 40 cm et inférieurs à 80 cm (excepté sur les façades édifiées en limite de propriété). Les sous faces de dépassées de toiture pourront être habillées par des planches larges et disposées parallèlement à la façade.
La couverture sera réalisée en tuiles de couleur rouge brun. Pour les vérandas de moins de 40m², des matériaux translucides pourront être autorisés. Les tuiles à rabat en rive seront de préférence évitées.

Façades :

Les bois apparents respecteront la tonalité générale du site : la teinte foncée sera privilégiée.
Le recouvrement de la façade en bardage bois est autorisé. Il sera utilisé de préférence de larges planches.
Le bardage devra faire l'objet d'une composition de façade.
Les enduits seront réalisés dans les règles de l'art. Les finitions devront être soit frottées, grattées, lissées ou écrasé. Les enduits seront de préférence de teinte claire. Les couleurs vives sont interdites.
Les menuiseries seront d'aspect bois de type dauphinois à cadre. Les volets roulants sont interdits sauf si le bloc est encastré et non visible sur la façade extérieure.
Les enseignes commerciales sont soumises à autorisation préalable. Les couleurs et dimensions devront s'intégrer dans l'environnement architectural.

Palette chromatique :

Couleur des façades : blanc cassé, gris clair, beige, mastic, terre de sienne
Couleur des menuiseries et huisseries extérieures et des portails : brun, gris, gris-bleuté, prune, lit de vin.

Les couleurs seront choisies dans les références RAL de l'étude SOLIHA.

Titre 3 : équipements et réseaux

N 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès …).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, compteurs, conteneur à ordures ménagères ...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être mutualisés.

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privée dont les caractéristiques techniques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage des ordures ménagères ou le déneigement.

N 3.2 - Desserte par les réseaux

Réseaux publics d'eau potable

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaire de ce réseau.

Réseaux publics d'assainissement

Les réseaux seront obligatoirement réalisés en système séparatif. En aucun cas des eaux usées ne seront déversées dans un réseau d'eau pluviale et inversement.

Toute construction, installation ou changement de destination doit être raccordée au réseau public d'assainissement et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire de ce réseau.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel pourra être autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau d'eau pluvial s'il existe ou dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau…) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur et après autorisation de la Commune. Le débit de fuite doit être limité avec éventuellement un système de rétention.

N 3.6 Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique.
A l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

N 3.7Dispositions concernant les réseaux numériques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

FICHE N°01 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Principes d'entretien et de restauration

Pour l'ensemble des constructions repérées comme présentant un caractère culturel et patrimonial fort, il est recommandé de retenir quelques principes d'entretien et de valorisation simples. Il importe tout d'abord de chercher à préserver les traits de caractère propres à chacune de ces typologies.

Il ne s'agit pas toutefois de singer l'effet d'ancienneté ou de patine de tout ou partie d'un édifice, mais plutôt de retrouver la logique ayant prévalu à la constitution de l'édifice d'origine.

De multiples façons de procéder peuvent être envisagées pour permettre l'évolution du patrimoine bâti, à condition que l'on parvienne à préserver l'essence du caractère des édifices tout en les adaptant à leurs usages contemporains.

Réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial ou architectural – Prescriptions

Toute intervention visera une attitude de protection et de valorisation du patrimoine bâti liée à une analyse du contexte proche et lointain dans lequel il s'inscrit.

L'autorisation administrative de construire sera refusée ou accordée sous réserve de prescriptions spéciales pour garantir l'unité du projet au regard de sa situation, son architecture avec le contexte environnant qu'il s'agisse du paysage naturel ou du paysage bâtit.

Le bâti dans le paysage :

- Organisation du tissu bâti offrant respirations & perspectives paysagères

- Simplicité de la volumétrie bâtie attachée à une architecture de toitures à pans

- Maintien d'une volumétrie unitaire dépourvue de découpes

Les toitures :

La réfection ou la modification de toiture doit respecter l'intention du dessin originel dans son profil bâti.

Toute transformation doit respecter les points suivants :

-les faîtages seront maintenus à l'identique. Les extensions perpendiculaires sont interdites

-l'épaisseur des débords sera restituée à l'identique (Toute nécessité de transformation devra toutefois rester dans une épaisseur inférieure à 20cm).

-les angles de toiture seront à angles droits.

-Les matériaux de couverture seront choisis afin de préserver l'aspect originel de la construction. Un choix rapprochant est envisageable pour conserver l'homogénéité avec les toitures environnantes.

Tout ouvrage formant « terrasse tropézienne » est proscrit.

Tout ouvrage saillant de type lanterneau, lucarne est envisageable selon les caractéristiques architecturales de la construction.

La réalisation d'ouvertures dans le plan de la toiture devra s'apparenter à un châssis de toiture formant trappe d'accès. Cette mise en œuvre devra respecter les points suivants :

-format maximum de +/- 1m² par ouverture

-mise en place limité en surface à 3% maximum par pan de toiture

-mise en place dans l'épaisseur de la toiture

-mise en place d'une bande de zinc médiane formant un découpage de la surface vitrée afin de limiter l'impact d'un format de verre unique trop dominant.

La réalisation d'une surface vitrée formant verrière peut être envisagée dans l'épaisseur de la toiture seulement et dans une proportion adaptée à l'édifice.

Les façades :

La réfection ou la modification des façades doit respecter les points suivants :

-réfection des enduits usés recouvrant les ouvrages de maçonnerie appareillés en pierre par réalisation d'un enduit traditionnel à la chaux recouvert d'un badigeon teinté aux couleurs des sables locaux.

-maintien et remise en état des éléments architecturaux formant la modénature des édifices (encadrements de fenêtres et de portes, jambages, linteaux, chaînages verticaux, ouvrage de serrurerie…)

-les parties boisées doivent impérativement être conservées ou restaurées.

-maintien et remise en état des éléments architecturaux saillants (balcons, loges, grenier, séchoir, galeries, garde-corps…). L'ensemble de ces éléments devra être nécessairement préservé sous débord de toit

Les éléments de bardage seront restitués dans leur sens de pose initial.

Toute modification ou remise en état devra chercher une harmonisation avec les éléments existants… soit par harmonisation des matériaux, soit par harmonisation des teintes. L'usage des bois vieillis artificiellement est à éviter.

La réalisation d'isolation par l'extérieur est à éviter pour ne pas porter atteinte à la qualité architectonique de ces constructions.

Les ouvertures :

En cas de remplacement, le choix des matériaux et de la typologie de la menuiserie doit être opéré dans le but de conserver les qualités spécifiques de l'édifice (finesse des montants, bois naturel ou peint…). De la même manière les volets existants doivent être conservés, restaurés ou éventuellement remplacés par des ouvrages reprenant la même typologie que ceux d'origine.

La réfection ou la modification des ouvertures, baies, trappes d'aération… doit respecter les points suivants :

- dimensions des ouvertures à maintenir en dominante verticale

- restitution des profils & des épaisseurs des châssis

- restitution des formats vitrés ouvrants par le maintien de petits bois

- restitution des ouvrages formant encadrement, tableaux…

- restitution des volets selon les caractéristiques architecturales de la construction (écharpes biaises interdites).

Dans les projets portants modifications, le maintien des ouvertures originelles doit être privilégié. La réalisation d'ouvertures supplémentaires doit respecter les caractéristiques architecturales de la construction, notamment le rapport des pleins et des vides observés sur l'édifice.

La mise en œuvre de châssis vitrés complémentaires devra exploiter les ressources constructives de l'édifice sans en modifier le sens.

Les ouvrages de grand format sont envisageables dans la mesure où le système d'occultation associé permet leur effacement. Les volets roulants et leurs coffres d'enroulements sont proscrits. Les volets coulissants sont possibles mais les coffres saillants pour dissimulation des rails sont proscrits. La mise en place de volets intérieurs apparaît comme une solution efficace et confortable.

Les Équipements :

La mise en place de panneaux solaires est proscrite sur les édifices patrimoniaux et leur installation devra s'organiser en priorité sur les bâtiments annexes.

Les systèmes techniques saillants type pompe à chaleur, unité extérieure de climatisation éléments de ventilation divers (tourelles techniques, sorties de ventilation diverses…) devront faire l'objet d'un traitement architectural de dissimulation. Leur intégration derrière la façade ou dans la toiture est obligatoire. Leur nombre ou dimensionnement devra être tenu à minima.

Traitement des abords du bâti patrimonial ou architectural :

- le caractère du paysage environnant doit être préservé (potager, jardinet, vergers, prairies…)

- le terrain naturel doit être maintenu au plus près de son profil existant

- la réalisation de surfaces circulantes doit être limitée afin de réduire les effets de « rubans » déroulés

- la réalisation de surfaces de stationnement doit être limitée.

- les ouvrages de murs et murets maçonnés existants doivent être préservés. Des ouvrages neufs similaires sont autorisés pour permettre un dénivelé composant un aménagement modeste pouvant être agrémenté de plantes basses, rampantes…

- les enrochements supérieurs à 1m sont interdits. Leur mise en place sera de façon préférable orientée vers un système de volumes calibrés, de dimensions variées pour modulation.

- les espèces plantées seront de type indigène, diversifiées pour former bosquets ou boqueteaux. La haie continue placée en pourtour parcellaire ainsi que les plantations de haute tige disposées en mur rideaux sont proscrits.