



Commune de Tournon (73)

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n° 3.1 : Règlement



Approuvé par délibération en date du 13 mars 2020.

Prescription de la modification simplifiée par délibération du 5 novembre 2021

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 26 août 2022.

Sommaire

Glossaire	5
Destinations et sous-destinations des constructions	5
Définitions des termes d'urbanisme et d'architecture employés	8
 Règles communes à toutes les zones	 13
 Règles spécifiques aux zones urbaines et à urbaniser	 23
Zones Ua	25
Zones Ub	29
Zones Ux	34
Zones Ue	35
Zones AUb	39
Zones AUe	43
Zone AU	47
 Règles spécifiques aux zones agricoles et naturelles	 49
Zones A, As et At	51
Zones N, NL, Nh	57

Glossaire

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension du règlement figurent ci-dessous.

Destinations et sous-destinations des constructions

Exploitation agricole et forestière

Cette catégorie regroupe deux sous-destinations :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, définie par l'article L311.1 du code rural, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes nécessaires à l'exploitation. Ne comprend pas le logement de l'agriculteur, l'hébergement touristique à la ferme, ni les constructions permettant la vente directe des produits de l'exploitation.
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts nécessaires au stockage du bois, des véhicules et des machines nécessaires à l'exploitation, notamment les maisons forestières et les scieries.

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Elle comprend deux sous-destinations :

- **Le logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Elle recouvre également les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple : yourte) ; les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières.
- **L'hébergement** : constructions destinées à l'hébergement permanent dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite et EHPAD, les résidences étudiantes, les foyers de travailleurs ..., à vocation sociale ou commerciale. Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambre collectives ou individuelles.

Commerce et activités de service

Cette catégorie regroupe les sous-destinations suivantes :

- **Artisanat et commerce de détail** : locaux affectés à la présentation et la vente directe de biens ou de services à une clientèle, notamment les commerces de détail incluant les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, mais aussi locaux des artisans pratiquant une activité commerciale de vente de biens (boulangers, charcutiers, poissonniers...) ou de services (cordonniers, coiffeurs, Spa...). L'ensemble de ces activités sont indissociables.
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Elle n'inclut pas les restaurants d'entreprise, indissociables d'un bâtiment de bureau et qui sont réputés avoir la même destination, ni les restaurants scolaires. Elle ne permet pas de discriminer par type de restaurant : les restaurants de vente à emporter, les fast-food et les restaurants traditionnels sont indissociés.
- **Commerce de gros** : locaux affectés à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : locaux où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, de matériel, magasins de téléphonie mobile...). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
- **Hébergement hôtelier et touristique** : constructions destinées à l'hébergement temporaire, de courte ou moyenne durée, proposant un service commercial. Elle inclut l'ensemble des constructions à vocation touristique : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.
- **Cinéma** : établissement de spectacle cinématographique, nécessitant une autorisation d'exploitation, et l'homologation de la salle.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Cette catégorie regroupe les sous-destinations suivantes :

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public (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 ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions [et installations] des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, 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 (écoles, collèges, lycées, universités, centres de formation pour adultes...)
 - établissements destinés à la petite enfance,
 - équipements d'intérêt collectif hospitaliers (cliniques, maisons de santé...),
 - équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Équipements sportifs** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment stades, gymnases, piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics », notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes et maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage...

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire

Cette catégorie regroupe les sous-destinations suivantes :

- **Industrie** :
 - constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire,
 - constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire,
 - constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, 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, y compris les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- **Bureau** : constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux des entreprises privées et établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions de grandes dimensions notamment centres et palais et parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths...

Définitions des termes d'urbanisme et d'architecture employés

Lorsque les termes sont définis par le lexique national d'urbanisme, c'est la définition de ce lexique qui est retenue. D'autres termes sont définis ici afin de faciliter la compréhension et l'application du règlement ; ils sont signalés par un astérisque.

Accès*

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Acrotère*

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Alignement* (L.112-1 du Code de la Voirie Routière)

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines. L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine. »

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.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

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.

Coefficient d'emprise au sol* (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Domaine public*

Le domaine public comprend les biens qui appartiennent à une personne morale de droit public et qui lui sont rattachés, soit par détermination de la loi, soit par affectation à l'usage direct du public, soit par affectation à un service public.

Emprise au sol d'une construction

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.

L'extension doit être mesurée : ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

Engrangeou*

C'est une lucarne dite « à foin » ou pendante située dans le plan du mur de façade, interrompant obligatoirement la toiture, parfois la génoise.

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.

Faîtage

Le faîtage correspond au sommet du toit, c'est à dire la ligne supérieure du pan de toiture (dans le cas de toitures en pente).

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.

Habitations légères de loisirs*

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies aux articles R111-38, R111-39 et R111-40 du Code de l'Urbanisme.

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.

Ligne d'implantation*

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

Limites séparatives

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.

Logement locatif social*

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Marge de recul*

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Prospect*

Le prospect représente la distance d'implantation du bâtiment (nus extérieurs des murs) par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. $L = 4\text{ m}$), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. $L = H$, $L = H/2$), et se traduire par un angle de dégagement ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

Ripisylve*

On appelle ripisylve un boisement linéaire (arbres et arbustes) implanté sur la berge d'un cours d'eau.

Rive basse de toiture*

La rive basse correspond à l'égout du toit, c'est à dire la ligne inférieure du pan de toiture (dans le cas de toitures en pente).

Saillies *

(Article L112-5 du Code de la voirie routière).

« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies »

Servitudes d'utilité publique *

La servitude d'utilité publique est une limitation de la propriété dans un but d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...).

L'ensemble de ces servitudes est annexé au PLU.

Sol en pleine terre*

Est considéré comme sol en pleine terre un sol laissé à l'état naturel, non imperméabilisé, apte à l'infiltration des eaux pluviales, ou encore constitué d'au moins 0,60 m de terre végétale et de matériau drainant au-dessus d'une dalle étanche.

Surface de plancher *

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

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

résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière (tènement)*

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

Lorsque qu'un terrain privé est traversé par une voie publique, les parcelles situées de part et d'autre de cette dernière forment autant d'unités foncières distinctes.

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.

Voie privée*

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

Règles communes à toutes les zones

Les prescriptions réglementaires contenues dans ce chapitre s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

Il est nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés.

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Les constructions, usages des sols et natures d'activités autorisés et règlementés sont définis spécifiquement pour chacune des zones.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation de celles-ci et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés s'ils correspondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les locaux accessoires (extensions et annexes) sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal auxquelles elles se rattachent.

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Nonobstant les règles spécifiques à chacune des zones, des règles particulières s'appliquent dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique par des trames spécifiques :

Risques naturels

Dans les zones de risques définies par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation de l'Isère en Combe de Savoie, des règles spécifiques interdisant la construction ou imposant des prescriptions particulières sont à respecter. On se reportera au règlement du PPRI annexé au PLU.

Bande de recul par rapport aux cours d'eau*

Toute implantation de construction (y compris souterraine), tout aménagement est interdit à l'intérieur de la bande de recul des cours d'eau, représentée sur le plan de zonage, sauf exceptions ci-après.

Sont autorisés :

- Les travaux et aménagements liés à la gestion du cours d'eau, notamment ceux de nature à réduire les risques, et/ou réalisés dans le cadre d'un projet collectif de protection contre les inondations, (et qui devront respecter la Loi sur l'Eau). Ex : plage de dépôt, entretien des cours d'eau...;
- Les ouvrages de franchissement (pont, ponceau, dalot...), dans le respect de la loi sur l'eau et donc avec un objectif de non aggravation des risques d'inondation amont / aval (respect de la capacité d'écoulement du lit et conception évitant la formation d'embâcle). Si l'ouvrage participe à la régulation de l'inondation (obstacle à l'écoulement des crues), il doit être conçu et réalisé comme un ouvrage hydraulique, et justifié comme tel ;
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, ainsi que leur réparation en prévoyant si possible une réduction de la vulnérabilité ;
- Les aménagements nécessaires à la mise aux normes de l'existant, sans augmentation de la capacité d'accueil. Pour les campings-caravanings, la commission de sécurité des campings statuera sur l'opportunité de conserver cette activité dans la bande de recul ;
- Les extensions limitées à 20% de l'emprise au sol du bâti existant avec un maximum de 150 m² sur la bande de recul, si elles s'inscrivent dans la continuité du bâtiment existant, et ne présentent pas un empiétement supplémentaire vers le cours d'eau ni une réduction du lit mineur ; sous réserve de dispositions constructives appropriées aux risques d'érosion de berge, d'embâcle et de débordement , y compris en phase travaux ;
- Les projets nouveaux situés en dent creuse, dans l'alignement du bâti existant du côté berge, si la démonstration de la non-aggravation du risque est apportée ;
- Les changements de destination de plancher, s'ils entraînent une diminution de la vulnérabilité ou au moins n'aggravent pas celle-ci.
- Les murs, clôtures fixes, haies qui laissent libre un passage de 4 m le long du cours d'eau ;
- Les clôtures installées à titre provisoire (parcs à bétail...) ;
- Les constructions, installations, infrastructures, réseaux aériens ou enterrés nécessaires au

- fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général, dans la mesure où leur implantation est techniquement justifiée à cet emplacement et sous réserve de dispositions constructives appropriées aux risques, y compris en phase travaux ;
- Tout projet (aire de stationnement, construction...) situé dans une zone de recul cartographiée (recul de 10 m), implanté entre 4 et 10 m sous réserve de justifier :
 - o de l'absence de risque d'érosion au-delà d'un recul de 4 m.
 - o que l'implantation du projet ne peut être réalisée dans une zone d'aléa plus faible.
 - Tout projet qui permet un passage pour entretien sur 4 m (voirie, ouvrage souterrain...) sous réserve de justifier :
 - o de l'absence totale de risque d'érosion de la berge en situation de crue centennale.
 - o que l'implantation du projet ne peut être réalisée dans une zone d'aléa plus faible.

Zones humides

A l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage, toutes constructions ou utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides sont interdites. En particulier sont interdites toutes les interventions contribuant à l'assèchement (drainage, exhaussement, affouillement, forages), à la mise en eau, au remblai (dépôt de matériaux) ou à l'imperméabilisation des sols.

Sont seules admises les constructions, occupations et utilisations du sol ne portant pas atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.

Espaces Boisés Classés

A l'intérieur des espaces boisés classés identifiés sur le plan de zonage par une trame spécifique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Ces dispositions entraînent le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Corridors écologiques

A l'intérieur des corridors écologiques identifiés sur le règlement graphique, toutes constructions et installations de nature à faire obstacle à la libre circulation de la faune sauvage sont interdites.

Les clôtures agricoles sont autorisées à condition de laisser libre le passage de la petite faune.

Canalisation de gaz

Les risques liés à la présence d'une canalisation de transport de gaz imposent le respect des servitudes légales attachées à celle-ci (voir pièce n°4 du PLU – Annexe 4.1 : Servitudes d'Utilité Publique). Les zones de dangers sont reportées sur le règlement graphique.

Canalisation	DN	PMS (bar)	Zone de dangers très graves (ELS)	Zone de dangers graves (PEL)	Zone de dangers significatifs (IRE)
Montmelian-Albertville	150	67.7	20 m	30 m	45 m

Les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base en peuvent être autorisées dans la zone de dangers graves pour la vie humaine, sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel.

Dans la zone de dangers significatifs, GRTGaz (pôle exploitation Rhône Méditerranée – Equipe régionale Travaux tiers évolution des territoires – 33 rue Petrequin BP6407 – 69413 Lyon Cedex 06) doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction.

Sites potentiellement pollués

A l'intérieur des secteurs identifiés comme potentiellement pollués, en fonction de l'état résiduel des terrains et des travaux de réhabilitation effectués, les constructions et aménagements pourront être soumis à des restrictions d'usage et/ou à une dépollution préalable des sols.

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Pour l'application des règles d'implantation et d'emprise au sol, les surplombs de construction sans appui au sol (saillies, balcons, débords de toiture) situés à une hauteur supérieure à 3,50 m ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement, sauf sur les limites séparatives.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, pour la mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, un débordement peut être accepté dans la limite de **30 cm**, sauf sur les limites séparatives.

Implantation par rapport aux emprises publiques

En l'absence d'emplacement réservé figurant sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum, en tout point de la construction, de 10 mètres par rapport à l'axe des RD 990, RD 201, RD 201c.

Nonobstant les règles définies pour chacune des zones, les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites d'emprise publique.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Nonobstant les règles définies pour chacune des zones, les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 m des limites séparatives en tenant compte des margelles, de la terrasse ou de tous autres aménagements.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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.

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture.

Les constructions devront être intégrées à la pente, en évitant les murs de soutènement disproportionnés.

Les annexes, murs d'accompagnement, de soutènement, de clôtures, ... devront être composés avec l'ensemble du projet et s'harmoniser avec les autres constructions en ayant un aspect esthétiquement compatible avec les bâtiments principaux et le paysage.

Les matériaux utilisés en extérieur, de préférence de type traditionnel, doivent présenter un aspect fini.

Qualité environnementale

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dans les secteurs soumis au bruit des infrastructures définis par arrêté préfectoral, l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs est déterminé par les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 pour les bâtiments d'habitation, et par les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de leur style ou architecture.

Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : escaliers de vigneron, dépassés de toitures et balcons extérieurs....

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées. Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées et plantées.

Plantations

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées, en mélange. Les haies monospécifiques sont interdites.

Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée ci-dessous.

Liste des arbres et arbustes préconisés pour l'élaboration de haies végétales en limites séparatives et limites sur voiries

Pour des haies taillées :	Pour des haies libres :
- Arbre à perruques <i>Cotinus coggygia</i> - Aubépine blanche <i>Crataegus oxyacantha</i> - Bourdaine <i>Frangula alnus</i> - Buis <i>Buxus sempervirens</i> - Charme commun <i>Carpinus betulus</i> - Chèvrefeuille des bois <i>Lonicera periclymenum</i> - Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i> - Erable champêtre <i>Acer campestre</i> - Fragon petit houx <i>Ruscus aculeatus</i> - Genêt à balais <i>Cytisus scoparius</i> - Houx vert <i>Ilex aquifolium</i> - Nerprun alaterne <i>Rhamnus alaternus</i> - Nerprun purgatif <i>Rhamnus cathartica</i> - Noisetier <i>Corylus avellana</i> - Troène <i>Ligustrum vulgare</i>	- Alisier blanc - Amélanchier <i>Amelanchier ovalis</i> - Argousier <i>Hippophae rhamnoides</i> - Camerisier à balais <i>Lonicera xylosteum</i> - Cassissier <i>Ribes nigrum</i> - Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i> - Epine-vinette <i>Berberis vulgaris</i> - Erable de Montpellier <i>Acer monspessulanum</i> - Framboisier <i>Rubus idaeus</i> - Fusain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i> - Groseillier des Alpes <i>Ribes alpinum</i> - Groseillier à maquereau <i>Ribes uva-crispa</i> - Néflier <i>Mespilus germanica</i> - Poirier sauvage <i>Pyrus communis</i> - Pommier commun <i>Malus domestica</i> - Sapin pectiné <i>Abies alba</i> - Saule osier <i>Salix viminalis</i> - Sureau noir <i>Sambucus nigra</i> - Sureau rouge <i>Sambucus racemosa</i> - Viorne lantane <i>Viburnum lantana</i> - Viorne obier <i>Viburnum opulus</i>

Les arbres abattus seront remplacés tant que faire se peut, et cela par des essences locales ou des arbres fruitiers.

Pour les ripisylves et plantations d'alignement à préserver identifiées sur le règlement graphique, le caractère boisé de l'élément devra être conservé sur tout le linéaire. Ainsi, tout arbre arraché devra être remplacé par un végétal de même essence ou d'une essence présente dans la liste ci-dessus.

Pour les ripisylves, le caractère boisé devra être conservé sur tout le linéaire et sur une profondeur minimale de 1,5 m par rapport au pied de berge des cours d'eau.

Les jardins à préserver en zone urbaine, identifiés sur le règlement graphique, devront être maintenus dans leur état de jardin d'agrément ou potager. La surface en pleine terre doit y représenter au moins 80% de la surface totale.

Lutte contre les espèces végétales invasives

Les apports de terre végétale doivent être réduits au minimum : on favorisera la réutilisation des matériaux en place pour refaire les talus et les surfaces d'engazonnement.

Les résidus d'arrachage seront portés en déchetterie, et en aucun cas laissés sur place.

La mise à nu des sols pendant plus d'une année est interdite. Les tranchées, stocks temporaires ou non de terre végétale, talus et tous les terrains remaniés suite à des travaux de construction d'habitation ou d'infrastructures routières seront ensemencés. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives. L'entretien de ces espaces devra être raisonné, en évitant de faucher en dessous de 10 cm de hauteur, et de mettre à nu les sols.

Aires de stationnement

Concernant l'aménagement d'espaces de stationnement groupés (à partir de 4 places) et dans des conditions techniques possibles (réseaux), il sera planté un arbre de haute tige toutes les 4 places de stationnement.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si une clôture doit être implantée, elle devra être traitée de manière soignée et en harmonie avec les constructions, les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants. Les matériaux de type film, toile ou canisses sont interdits.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf dans les zones d'activités économiques et pour les ICPE soumises à enregistrement ou à autorisation.

En cas de continuité avec un mur de clôture existant, le prolongement de celui-ci pourra être autorisé, avec les mêmes caractéristiques d'aspect et de hauteur, en dérogation à l'alinéa précédent.

Une haie vive ne devra pas excéder 2 mètres de haut. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont interdites. On privilégiera les haies composées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteur et de floraison diverses.

Les clôtures ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en réduisant la visibilité à l'approche des carrefours.

2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules ainsi que les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et activités autorisées doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Les bâtiments d'habitation de plus d'un logement et prévoyant un garage ou espace de stationnement réservé aux seuls occupants de l'immeuble, devront également prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme aux dispositions du Code de la Construction.

SECTION 3

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Conditions de desserte des terrains

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), l'implantation de celui-ci sera prévue de manière à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La pente maximale autorisée au niveau des accès sur la voirie départementale sera de 2% au maximum sur les 5 derniers mètres. Sur ces 5 derniers mètres, un accès desservant plus de 2 logements devra présenter une largeur permettant le croisement de 2 véhicules.

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, destinées à être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur **d'emprise de 5 m, avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre**, et permettre la circulation des piétons et des cycles, en privilégiant les voiries partagées. Cette règle ne s'applique pas à l'intérieur des secteurs d'OAP concernant plus de 10 logements.

Les voies d'une longueur supérieure à 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voiries publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes, ou permettant l'accès à une seule construction, sont autorisées avec des caractéristiques réduites.

Les accès à partir de voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Collecte des déchets

Pour toute construction ou aménagement de 4 logements au moins, un espace destiné au dépôt des conteneurs pour la collecte devra être aménagé (plate-forme, local ou logette extérieure) à proximité des voies de circulations publiques. La surface de stockage sera calculée en fonction du nombre théorique d'habitants qui dépend de la taille et du nombre de logements desservis, de la fréquence de collecte et du nombre et du volume des conteneurs utilisés.

Le projet de localisation sera soumis au service en charge de la collecte des ordures ménagères.

3.2 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation. Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau.

Assainissement des eaux usées

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et non collectifs et les modalités de raccordement.

Zones d'assainissement collectif : toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif de collecte des eaux usées et être raccordée au réseau public, conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être subordonnée à un pré-traitement approprié. Les effluents agricoles (purins, lisiers, ou effluents viticoles...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics, sauf si une convention de rejet spécifique est établie avec l'organisme gestionnaire.

Zones d'assainissement non collectif : en l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de l'organisme gestionnaire.

Imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction, afin de ne pas aggraver les écoulements à l'aval, sauf évènement climatique exceptionnel.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Seul l'excédent d'eaux pluviales n'ayant pu être infiltré pourra être rejeté au milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial public, après rétention éventuelle afin de ne pas aggraver les débits rejetés. Les volumes de rétention nécessaires devront être déterminés par le pétitionnaire en fonction de l'opération envisagée et du terrain. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

Réseau secs (électricité, téléphone, réseaux numériques)

Toute construction ou installation nouvelle et tout aménagement pour la rénovation ou le changement de destination doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptés au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Les réseaux Moyenne Tension et Basse Tension seront réalisés en souterrain. Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits. Les branchements individuels aux réseaux « secs » seront enterrés sauf impossibilité technique.

Règles spécifiques aux zones urbaines et à urbaniser

Zones Ua

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone Ua correspond au village et au hameau ancien de Bornery ; elle est destinée à accueillir l'ensemble des fonctions urbaines : habitation, commerce et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitations agricoles existantes, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire compatibles avec la vocation de la zone (bureaux notamment).

La zone Ua comprend des secteurs concernés par des prescriptions particulières, identifiés sur le règlement graphique par des trames spécifiques :

- zone de bruit des infrastructures,
- jardins à préserver en zone urbaine.

Les prescriptions sont définies dans les règles communes à toutes les zones.

La zone Ua comprend également un périmètre d'attente de projet identifié sur le règlement graphique.

Ua 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. les occupations et utilisations du sol destinées aux nouvelles exploitations agricoles et forestières,
2. les constructions et activités destinées au commerce de gros, à l'industrie, ou à la fonction d'entrepôt ;
3. les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);
4. l'installation des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
5. les habitations légères de loisir ;
6. les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
7. l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
8. les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

A l'intérieur du périmètre d'attente de projet, toutes les constructions neuves sont interdites.

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les éléments translucides et les capteurs solaires.

Ua 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants, sauf problèmes de visibilité.

Implantation par rapport aux emprises publiques

Sous réserve des reculs vis-à-vis des voies de circulation figurant dans les règles communes à toutes les zones, les constructions nouvelles à l'exception des piscines pourront être édifiées avec un recul minimum correspondant à la moyenne observée des reculs des bâtiments voisins situés du même côté de la voie. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas où cette implantation entraînerait des problèmes de circulation ou de sécurité un recul par rapport à la voie serait demandé.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative :

- dans l'alignement du bâti existant, la hauteur ne doit pas excéder la hauteur maximum pratiquée dans l'ensemble dont fait partie la construction.
- sur une unité foncière nue, les constructions peuvent s'implanter dans la bande de 0 à 3 mètres à condition que la hauteur en tout point de la façade faisant face à la limite de propriété ne dépasse pas 3 mètres.

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que le bâtiment principal dont elles dépendent.

Toute construction nouvelle hors annexes tels que les garages, les abris de jardin, les celliers et les piscines doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'une zone A.

Les annexes tels que les garages, les abris de jardin, les celliers et les piscines doivent respecter un recul minimal de 1 m en tout point par rapport aux limites d'une zone A.

Orientation des constructions

La façade principale devra être soit parallèle, soit perpendiculaire à la rue bordant la parcelle la plus proche de la façade.

Hauteur des constructions

Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur ne doit pas excéder la hauteur maximum pratiquée dans l'ensemble dont fait partie la construction.

La hauteur maximale des annexes est de 5 m.

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que le bâtiment principal dont elles dépendent.

Ua 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Les toitures seront de forme simple, à deux ou 4 pans, ou traitées en terrasses à condition qu'elles aient une fonction d'isolation thermique et de rétention des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple). La pente de toit hors annexes doit être comprise entre 50 % et 100 % sauf pour les toitures végétalisées. Le faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment principal.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux et les annexes isolées. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes accolées.

Les avant-toits seront proportionnés au volume du bâtiment (0,60 m de largeur minimale sur toutes les façades). Cette règle ne s'applique pas pour les annexes isolées dont l'emprise est inférieure à 25m².

La couverture sera en matériaux plats de teinte ardoise naturelle, grise ou brun foncé. Pour les extensions des constructions existantes et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle existante.

Façades

Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d'aspect plastique, contreplaqué, frissette, sont interdits en façade.

Les fermetures seront constituées de volets pleins ou à lames persiennées, ou de persiennes. Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de leur intégration au bâti, et notamment de l'intégration des caissons en façade.

Les garde-corps extérieurs devront être conçus en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les enseignes ne pourront être établies au-dessus du niveau de l'égout de toiture.

Menuiseries et fermetures

Les menuiseries et fermetures devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.

Ua 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Ua 2.4 Stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de 1 place par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement, sauf dans le cas d'extension de logements existants, sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale. Le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places devra être adapté aux besoins cumulés du personnel et de la clientèle susceptible de fréquenter l'établissement.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 250 m au maximum.

SECTION 3

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ua 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Ua 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Zones Ub

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Les zones Ub sont des zones à vocation résidentielle ; elles sont destinées à accueillir de l'habitation, et en fonction des besoins, des équipements d'intérêt collectif et services publics (administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public).

Les zones Ub comprennent des secteurs concernés par des prescriptions particulières, identifiés sur le règlement graphique par des trames spécifiques :

- Bande de recul le long des cours d'eau,
- Ripisylves à préserver.

Les prescriptions sont définies dans les règles communes à toutes les zones.

Certaines des zones Ub (secteur des Culattes) sont également concernées par le PPRI de l'Isère en Combe de Savoie, qui figure en annexe au PLU (pièce n°4.2 du PLU : PPRI).

Ub 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. les occupations et utilisations du sol destinées aux nouvelles exploitations agricoles et forestières ;
2. le commerce de gros ;
3. les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
4. les salles d'art et de spectacles et les autres équipements recevant du public ;
5. l'installation des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
6. les habitations légères de loisir ;
7. les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
8. l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
9. les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les éléments translucides et les capteurs solaires.

Ub 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

Sous réserve des reculs vis-à-vis des voies de circulation figurant dans les règles communes à toutes les zones, les constructions nouvelles à l'exception des piscines pourront être édifiées jusqu'à la limite de l'emprise publique à condition que la hauteur de la construction nouvelle à l'égout de toiture soit inférieure ou égale à la largeur de la plateforme de voirie sans accès direct sur celle-ci. Dans le cas où cette implantation

entraînerait des problèmes de circulation ou de sécurité, un recul par rapport à la voie serait demandé.

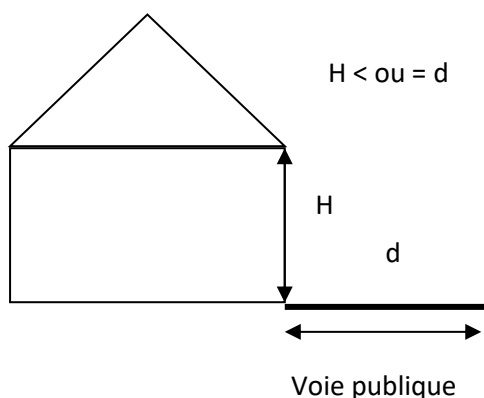


Schéma explicatif

exemple: si la voirie a une plateforme de 6 m alors la hauteur à l'égout de la nouvelle construction devra être à 6 m maximum.

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation publique.

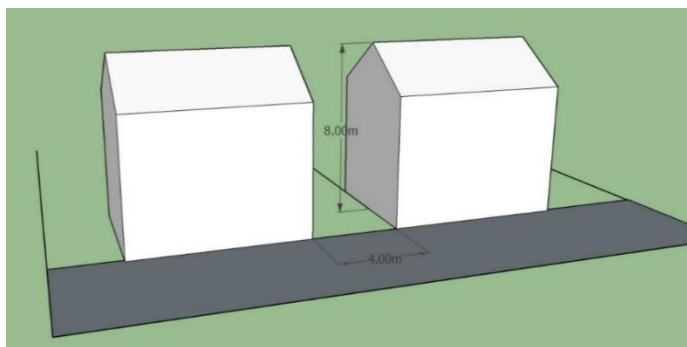
L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions conçues pour être jointives (constructions mitoyennes) peuvent s'implanter en limite séparative.

Pour les constructions non mitoyennes, la distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.

Exemple d'implantation possible : la distance entre la construction et la limite séparative (ici 4 m) est supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (8 m)



Adaptations admises : les constructions peuvent s’implanter dans la bande de 0 à 3 mètres à condition que la hauteur en tout point de la façade faisant face à la limite de propriété ne dépasse pas 3 mètres

Toute construction nouvelle hors annexes tels que les garages, les abris de jardin, les celliers et les piscines doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d’une zone A.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres**, et 9 m à l’égout de toiture ou au sommet de l’acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de 5 m.

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que le bâtiment principal dont elles dépendent.

Emprise au sol

Un coefficient d’emprise au sol maximal de 0,25 est fixé.

En cas de performances énergétiques renforcées, tel que mentionné à l’article Ub 2.2, il est porté à 0,30.

Ub 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Les toitures seront de forme simple, à deux ou 4 pans, ou traitées en terrasses à condition qu’elles aient une fonction d’isolation thermique et de rétention des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple). La pente de toit hors annexes doit être comprise entre 50 % et 100 % sauf pour les toitures végétalisées. Le faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment principal.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux et les annexes isolées. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes accolées.

Les avant-toits seront proportionnés au volume du bâtiment (0,60 m de largeur minimale sur toutes les façades). Cette règle ne s’applique pas pour les annexes isolées dont l’emprise est inférieure à 25m².

La couverture sera en matériaux plats de teinte ardoise naturelle, grise ou brun foncé. Pour les extensions des constructions existantes et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle existante.

Façades

Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d’aspect plastique, contreplaqué, frissette, sont interdits en façade.

Les fermetures seront constituées de volets pleins ou à lames persiennées, ou de persiennes. Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de leur intégration au bâti, et notamment de l’intégration des caissons en façade.

Les garde-corps extérieurs devront être conçus en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Menuiseries et fermetures

Les menuiseries et fermetures devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.

Performances énergétiques renforcées :

Dans l'ensemble des zones Ub, en application de l'article R151-42 du code de l'urbanisme, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques bénéficient d'une majoration de volume constructible, le coefficient d'emprise au sol maximal étant porté à 0,30. La hauteur maximale des constructions est inchangée.

Les critères de performance énergétique sont les suivants : la construction devra justifier d'une performance énergétique des bâtiments inférieure de 20% à la réglementation thermique en vigueur (avec un minimum BBC) et une couverture de 50% de son énergie primaire (besoins ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire.

Ub 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations

Le pourcentage minimal de sol en pleine terre à végétaliser est de 50% : si le projet n'atteint pas cet objectif, les surfaces végétalisées et/ou présentant une certaine perméabilité pourront être prises en compte comme détaillé dans le tableau ci-dessous : chaque type de surface se verra alors attribuer un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à un espace équivalent en pleine terre.

Type de surface	Coefficient de biotope	Surface équivalente en pleine terre pour 100 m ²
Sol imperméabilisé en asphalte, béton, bitume...	0	0
Surface perméable à l'eau et l'air (ex : dallage non jointif sur couche de gravier/sable)	0,3	30 m ²
Surface perméable à l'eau et à l'air et végétalisée (ex : pelouse sur treillis...)	0,5	50 m ²
Toitures végétalisées	0,7	70 m ²
Sol en pleine terre	1	100 m ²

Ub 2.4 Stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimal d'emplacements à prévoir en extérieur est de 1 place par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement, sauf dans le cas d'extension de logements existants, sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale. Le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les commerces, le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de vente.

Pour les autres constructions, le nombre de places devra être adapté aux besoins cumulés du personnel et de la clientèle susceptible de fréquenter l'établissement.

SECTION 3

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ub 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Ub 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Zones Ux

SECTION 1 **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

Les zones Ux correspondent à des secteurs destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics, notamment le cimetière, le boulodrome, les espaces publics autour de la Tourmotte.

Ux 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. les occupations et utilisations du sol destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
2. les occupations et utilisations du sol destinées à l'habitation ;
3. les occupations et utilisations du sol destinées au commerce et activités de service ;
4. les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
5. les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exclusion des salles d'art et de spectacle, des équipements sportifs et des autres équipements recevant du public, ainsi que des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
6. l'installation des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
7. les habitations légères de loisir ;
8. les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
9. l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
10. les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

SECTION 2 **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,** **ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

SECTION 3 **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Zones Ue

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Les zones Ue correspondent aux zones d'activités implantées dans la plaine de l'Isère. Elles ont vocation à accueillir les activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, commerce, bureau, y compris les installations classées, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à l'exclusion de toute habitation.

Elles comprennent trois sous-zones :

- Une zone Uea comprenant la ZAE « Carrefour des Vallées » et la zone de l'aérodrome,
- Une zone Ueb correspondant au nord de la zone d'activités Tétrapole (zone pouvant accueillir du commerce de détail)
- Une zone Uec au sud de la zone d'activité Tétrapole.

Les zones Ue comprennent des secteurs concernés par des prescriptions particulières, identifiés sur le règlement graphique par des trames ou des symboles spécifiques :

- Zones de danger de la canalisation de gaz,
- Bande de recul le long des cours d'eau,
- Zones de bruit des infrastructures,
- Sites potentiellement pollués.

Les prescriptions sont définies dans les règles communes à toutes les zones.

Les zones Ue sont également concernées par le PPRI de l'Isère en Combe de Savoie, qui figure en annexe au PLU (pièce n°4.2 du PLU : PPRI).

Ue 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. les occupations et utilisations du sol destinées à l'habitation,
2. les équipements d'intérêt collectif et services publics destinés à recevoir du public : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles et autres équipements recevant du public ;
3. l'installation des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
4. les habitations légères de loisir ;
5. l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;

6. les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

En outre sont interdits dans la zone Uec :

1. L'hébergement hôtelier et touristique
2. Le cinéma

Sont autorisés sous conditions dans la zone Uec :

1. l'artisanat et le commerce de détail. Le commerce de détail n'est autorisé que s'il est lié à un espace de vente pour l'activité artisanale. La CDAC doit être saisie pour statuer sur les commerces compris entre 300 et 1000m².

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les éléments translucides et les capteurs solaires.

Ue 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

Sous réserve des reculs vis-à-vis des voies de circulation figurant dans les règles communes à toutes les zones, les constructions peuvent s'implanter sans recul par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives.

Hauteur des constructions

Dans les sous-zones Uea : la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres.

Dans les sous-zones Ueb et Uec : la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que le bâtiment principal dont elles dépendent.

Emprise au sol

Non réglementée.

Ue 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures :

La couverture sera de couleur gris ou brun foncé. Pour les extensions des constructions existantes et leurs annexes, la couverture sera de teinte similaire à celle existante.

Façades :

Les parties de façades en maçonnerie d'agglomérés seront enduites.

Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d'aspect plastique, contreplaqué, frisée, sont interdits en façade.

Ue 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations :

Une rangée d'arbres de haute tige doit être plantée le long des limites de voies publiques ou privées, à raison d'un arbre tous les 15 m.

Les parkings en plein air doivent être plantés d'au moins un arbre de haute tige ou de moyenne futaie pour 4 emplacements (100 m²). Les aires de stationnement de plus de 1 000 m² de surface seront entourées d'écrans boisés.

Les bâtiments à caractère provisoire, la création ou l'extension de tous dépôts, stockages extérieurs ou décharges sont subordonnées à l'aménagement d'écran de verdure.

Les surfaces libres réservées aux extensions seront engazonnées et plantées

Ue 2.4 Stationnement

Dans les sous-zones Uea, le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- Logements : 2 places de stationnement par logement.
- Commerces : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de vente.
- Etablissements à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.
- Bureaux : 1 place par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher.
- Entrepôts : 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

Dans les sous-zones Ueb et Uec, le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- Logements : 2 places de stationnement par logement.
- Autres constructions : le nombre de places devra être adapté aux besoins de stationnement cumulés du personnel et de la clientèle susceptible d'être présents simultanément dans l'établissement.

Dans toutes les sous-zones, le stationnement des véhicules doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, y compris les opérations de chargement et de déchargement ainsi que les manœuvres. Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et les véhicules du personnel et de service, d'autre part.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ue 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Ue 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Zones AUb

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Les zones AUb dites zones à urbaniser correspondent à des secteurs de développement dont la vocation principale est l'accueil d'habitations et d'activités compatibles avec l'habitat (commerces, services). Elles comprennent deux secteurs, chacun d'entre eux étant couvert par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui en définissent les conditions d'aménagement et d'équipement :

- Le secteur « la Croix », qui fait l'objet de l'OAP n°1,
- Le secteur du « chemin de Praz-Pilloud », qui fait l'objet de l'OAP n°2.

Les projets devront être compatibles avec les conditions définies dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

Pour le secteur de la Croix, l'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des infrastructures, et notamment de la voirie.

Pour le secteur du chemin de Praz-Pilloud, l'ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'une opération d'ensemble.

AUb 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. les exploitations agricoles et forestières ;
2. le commerce de gros ;
3. les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles ;
4. les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
5. l'installation des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
6. les habitations légères de loisir ;
7. les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
8. l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
9. les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

AUb 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Sur l'emprise de l'OAP n°1 de la Croix, il est institué un secteur de mixité sociale en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un ou plusieurs programmes de logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'Habitation, jusqu'à atteindre 20% (arrondi à l'entier le plus proche) du nombre total de logements créés dans l'ensemble de l'opération faisant l'objet d'un même permis d'aménager.

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les éléments translucides et les capteurs solaires.

AUb 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives

Non réglementé.

Les projets devront être compatibles avec les conditions définies dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres**.

La hauteur maximale des annexes est limitée à **5 m**.

Emprise au sol

Non réglementé.

Les projets devront être compatibles avec les conditions définies dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

AUb 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Les toitures seront de forme simple, à deux ou 4 pans, ou traitées en terrasses à condition qu'elles aient une fonction d'isolation thermique et de rétention des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple). La pente de toit hors annexes doit être comprise entre 50 % et 100 % sauf pour les toitures végétalisées.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux et les annexes isolées. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes accolées.

La couverture sera en matériaux plats de teinte ardoise naturelle, grise ou brun foncé. Pour les extensions des constructions existantes et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle existante.

Façades

Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d'aspect plastique, contreplaqué, frissette, sont interdits en façade.

Menuiseries et fermetures

Les menuiseries et fermetures devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.

AUb 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures en limite d'emprise publique seront traitées de façon homogène sur l'ensemble de l'opération faisant l'objet d'un même permis d'aménager.

Plantations

Non réglementé.

Les projets devront être compatibles avec les conditions définies dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

AUb 2.4 Stationnement

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de 2 places par logement, à l'exclusion des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels le nombre minimal de places de stationnement est d'une place par logement.

Pour les commerces, le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de vente.

Pour les autres constructions, le nombre de places devra être adapté aux besoins cumulés du personnel et de la clientèle susceptible de fréquenter l'établissement.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AUb 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

AUb 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Zones AUe

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Les zones AUe correspondent aux secteurs d'extension des zones d'activités implantées dans la plaine de l'Isère. Elles ont vocation à accueillir les activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, commerce, bureau, y compris les installations classées, les exploitations agricoles ou forestières, les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à l'exclusion de toute habitation indépendante.

Elles comprennent deux secteurs, chacun d'entre eux étant couvert par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui en définissent les conditions d'aménagement et d'équipement :

- Le secteur « Grand Marais », qui fait l'objet de l'OAP n°3,
- Le secteur du « La Perrière », qui fait l'objet de l'OAP n°4.

Les projets devront être compatibles avec les conditions définies dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

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

Les zones AUe comprennent par ailleurs des secteurs concernés par des prescriptions particulières, identifiés sur le règlement graphique par des trames spécifiques :

- Bande de recul le long des cours d'eau,
- Zones de bruit des infrastructures.

Les prescriptions sont définies dans les règles communes à toutes les zones.

Les zones AUe sont également concernées par le PPRI de l'Isère en Combe de Savoie, qui figure en annexe au PLU (pièce n°4.2 du PLU : PPRI).

AUe 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. les occupations et utilisations du sol destinées à l'habitation,
2. les équipements d'intérêt collectif et services publics destinés à recevoir du public : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles et autres équipements recevant du public ;

3. l'installation des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
4. les habitations légères de loisir ;
5. les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
6. l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
7. les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les éléments translucides et les capteurs solaires.

AUe 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

Sous réserve des reculs vis-à-vis des voies de circulation figurant dans les règles communes à toutes les zones, les constructions peuvent s'implanter sans recul par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres.

Emprise au sol

Non réglementée.

AUe 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures :

La couverture sera de couleur gris ou brun foncé. Pour les extensions des constructions existantes et leurs annexes, la couverture sera de teinte similaire à celle existante.

Façades :

Les parties de façades en maçonnerie d'agglomérés seront enduites.

Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d'aspect plastique, contreplaqué, frissette, sont interdits en façade.

AUe 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations :

Une rangée d'arbres de haute tige doit être plantée le long des limites de voies publiques ou privées, à raison d'un arbre tous les 15 m.

Les parkings en plein air doivent être plantés d'au moins un arbre de haute tige ou de moyenne futaie pour 4 emplacements (100 m²). Les aires de stationnement de plus de 1 000 m² de surface seront entourées d'écrans boisés.

Les bâtiments à caractère provisoire, la création ou l'extension de tous dépôts, stockages extérieurs ou décharges sont subordonnées à l'aménagement d'écran de verdure.

Les surfaces libres réservées aux extensions seront engazonnées et plantées.

AUe 2.4 Stationnement

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- Logements : 2 places de stationnement par logement.
- Autres constructions : le nombre de places devra être adapté aux besoins de stationnement cumulés du personnel et de la clientèle susceptible d'être présents simultanément dans l'établissement.

Dans toutes les sous-zones, le stationnement des véhicules doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, y compris les opérations de chargement et de déchargement ainsi que les manœuvres. Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et les véhicules du personnel et de service, d'autre part.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AUe 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

AUe 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Zone AU

SECTION 1 **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La zone AU correspond à l'extension future de la zone d'activités liée à l'aérodrome.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone sera soumise à une modification ou une révision du PLU, une fois que les orientations d'aménagement de la zone auront été définies.

La zone AU est concernée par le PPRI de l'Isère en Combe de Savoie, qui figure en annexe au PLU (pièce n°4.2 du PLU : PPRI).

AU 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, si leur implantation sur la zone est justifiée pour des raisons techniques, et à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage.

SECTION 2 **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,** **ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Sans objet.

SECTION 3 **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

AU 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

AU 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Règles spécifiques aux zones agricoles et naturelles

Zones A, As et At

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La **zone A** est une zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle a vocation à accueillir les exploitations agricoles et forestières y compris les installations classées si elles sont compatibles avec la vocation de la zone, ainsi que si nécessaire, les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

La **zone As** est une zone agricole à protéger plus spécialement, pour des raisons paysagères. Elle n'a pas vocation à accueillir des constructions, à l'exception en cas de nécessité, des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

La **zone At** est une zone à vocation d'accueil d'hébergements de loisirs, sur le site existant du Domaine du Grand Cellier.

Les zones A, As et At comprennent des secteurs concernés par des prescriptions particulières, identifiés sur le règlement graphique par des trames spécifiques :

- Zones de danger de la canalisation de gaz,
- Bande de recul le long des cours d'eau,
- Ripisylves à préserver,
- Corridors écologiques,
- Zones de bruit des infrastructures.

Les prescriptions sont définies dans les règles communes à toutes les zones.

Les zones A, As et At sont également concernée par le PPRI de l'Isère en Combe de Savoie, qui figure en annexe au PLU (pièce n°4.2 du PLU : PPRI).

A 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone A sont interdits :

1. les exploitations forestières,
2. les commerces et activités de services,
3. les équipements d'intérêt collectif et services publics destinés à recevoir du public : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, salles d'art et de spectacles et autres équipements recevant du public ;
4. les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;

5. l'installation des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
6. les habitations légères de loisir,
7. les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
8. l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
9. les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

Dans la zone A, sont autorisées sous conditions :

1. les habitations nécessaires à l'activité agricole sont autorisés à condition d'être une construction existante ou un logement de gardiennage dans la limite de 40 m² de surface de plancher et intégré dans le volume de la construction principale.
2. les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dans la zone As, toutes les constructions sont interdites sauf

1. les constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole ;
2. les logements strictement liés et indispensables aux activités agricoles, dans la limite de 40 m² de surface de plancher et intégré dans le volume de la construction principale existante;
3. les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal, et sans pouvoir être plus hautes que celui-ci ;
4. les annexes des bâtiments d'habitation existants, situées à 10 m maximum du point le plus proche du bâtiment principal sauf impossibilité géographique, d'une emprise au sol cumulée limitée à 40 m² et d'une hauteur limitée à 5 mètres. Le nombre d'annexes autorisées est limité à 2 par unité foncière.
5. les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
6. les changements de destination, uniquement pour les bâtiments identifiés sur le règlement graphique, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, et à condition :
 - que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - qu'aucun accès nouveau sur la voie publique ne soit créé,
 - que les principales caractéristiques architecturales des bâtiments soient préservées.

Dans la zone At peuvent en outre être autorisées :

1. l'hébergement hôtelier et touristique, les « hébergements insolites », habitations légères de loisir et résidences mobiles de loisir, avec pour chaque construction une surface de plancher inférieure à 20 m², et un maximum de 10 constructions sur l'ensemble de la zone (y compris les constructions existantes à la date d'approbation du PLU).
2. les aires naturelles de camping, avec un maximum de 10 emplacements sur l'ensemble de la zone.

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les éléments translucides et les capteurs solaires.

A 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

Sous réserve des reculs vis-à-vis des voies de circulation figurant dans les règles communes à toutes les zones, les constructions peuvent s'implanter sans recul par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à **3 mètres**, non compris les saillies et débords de toiture dans la limite de 1 mètre.

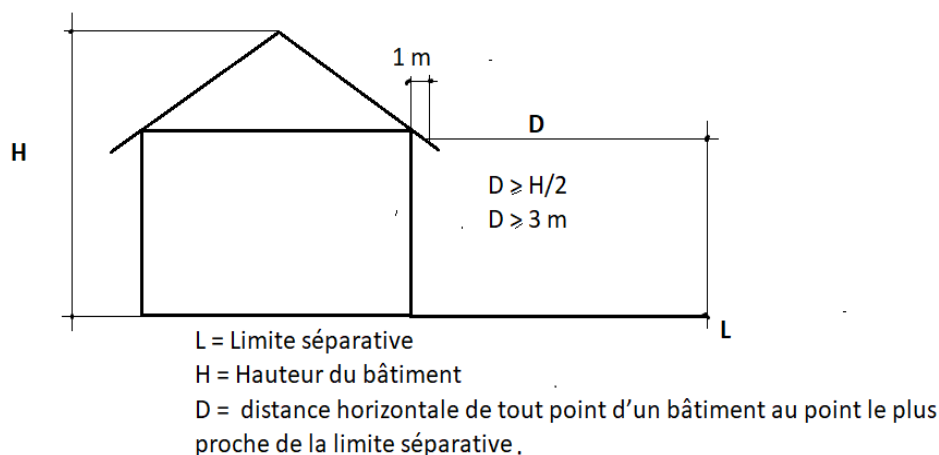


Schéma explicatif

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes ne devront pas s'implanter à plus de 10 m du point le plus proche du bâtiment principal, sauf impossibilité géographique, par exemple en raison de fortes pentes ou de la présence d'éléments naturels remarquables (rochers, ruisseaux, arbres de fort développement...).

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, et 12 m au faitage. La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.

La hauteur des bâtiments à usage agricole ou forestier n'est pas réglementée.

Emprise au sol

L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants.

L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 40 m², le nombre d'annexes étant limité à 2 par unité foncière.

L'emprise au sol des hébergements insolites et habitations légères de loisir autorisées en zone At est limitée à 20 m².

A 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des habitations légères de loisir autorisées en zone At :

Toitures

Les toitures seront de forme simple, à deux ou 4 pans, ou traitées en terrasses à condition qu'elles aient une fonction d'isolation thermique et de rétention des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple). La pente de toit hors annexes doit être comprise entre 50 % et 100 % sauf pour les toitures végétalisées. Le faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment principal.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux et les annexes isolées. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes accolées.

Les avant-toits seront proportionnés au volume du bâtiment (0,60 m de largeur minimale sur toutes les façades). Ils devront être plus importants sur la ou les façades principales de façon à couvrir les balcons et escaliers. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes isolées dont l'emprise est inférieure à 25 m².

La couverture sera en matériaux plats de teinte ardoise naturelle, grise ou brun foncé. Pour les extensions des constructions existantes et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle existante.

Façades

Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d'aspect plastique, contreplaqué, frissette, sont interdits en façade.

Les fermetures seront constituées de volets pleins ou à lames persiennées, ou de persiennes. Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de leur intégration au bâti, et notamment de l'intégration des caissons en façade.

Les garde-corps extérieurs devront être conçus en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Menuiseries et fermetures

Les menuiseries et fermetures devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.

Pour les autres constructions, y compris les habitations légères de loisir autorisées en zone At :

Toitures

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses, sauf si elles sont végétalisées, sont interdites pour les corps de bâtiment principaux et les annexes isolées. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes accolées.

La couverture sera de teinte ardoise naturelle, grise ou brun foncé.

Façades

Les parties de façades en maçonnerie d'agglomérés seront enduites. On pourra alterner des murs en maçonnerie et des panneaux de bardage bois ou tôle prélaquée.

A 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

A 2.4 Stationnement

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

A 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Zones N, NL, Nh

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Les zones N sont des zones naturelles, principalement boisées, à protéger. Elles n'ont pas vocation à accueillir des constructions, à l'exception si nécessaire, des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et des équipements sportifs, des exploitations forestières, et des extensions et annexes des logements existants.

Elles comprennent une sous-zone NL qui accueille un circuit de karting, et une sous-zone Nh destinée à accueillir une aire de grand passage destinée aux gens du voyage.

Les zones N comprennent des secteurs concernés par des prescriptions particulières, identifiés sur le règlement graphique par des trames spécifiques :

- Zones de danger de la canalisation de gaz,
- Bande de recul le long des cours d'eau,
- Ripisylves à préserver,
- Corridors écologiques,
- Espaces Boisés Classés,
- Zones de bruit des infrastructures.

Les prescriptions sont définies dans les règles communes à toutes les zones.

Les zones N sont également concernées par le PPRI de l'Isère en Combe de Savoie, qui figure en annexe au PLU (pièce n°4.2 du PLU : PPRI).

N 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble des zones N, NL et Nh sont interdits :

1. les habitations,
2. les exploitations agricoles ;

3. les commerces et activités de services, à l'exclusion, en zone NL, des constructions autorisées à l'alinéa suivant ;
4. les équipements d'intérêt collectif et services publics destinés à recevoir du public : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles et autres équipements recevant du public ;
5. les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
6. l'installation des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
7. les habitations légères de loisir ;
8. les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
9. l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
10. les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

Peuvent être autorisés sous conditions :

1. les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal, et sans pouvoir être plus hautes que celui-ci ;
2. les annexes des bâtiments d'habitation existants, situées à 10 m maximum du point le plus proche du bâtiment principal sauf impossibilité géographique, d'une emprise au sol cumulée limitée à 40 m² et d'une hauteur limitée à 5 mètres. Le nombre d'annexes autorisées est limité à 2 par unité foncière.

En outre dans la zone NL peuvent être autorisés les constructions et installations à usage des sous-destinations suivantes : équipements sportifs, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et leurs annexes (vestiaires, sanitaires par exemple), à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de karting et respectent les conditions définies aux sections 2 et 3 ci-après.

Dans la zone Nh peuvent être autorisées les constructions et installations annexes à l'habitat mobile des gens du voyage (sanitaires par exemple), à condition qu'elles respectent les conditions définies aux sections 2 et 3 ci-après.

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les éléments translucides et les capteurs solaires.

N 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un **recul minimum de 5 m** vis-à-vis des emprises publiques.

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes pourront être autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à **4 mètres**, non compris les saillies et débords de toiture dans la limite de 1 mètre.

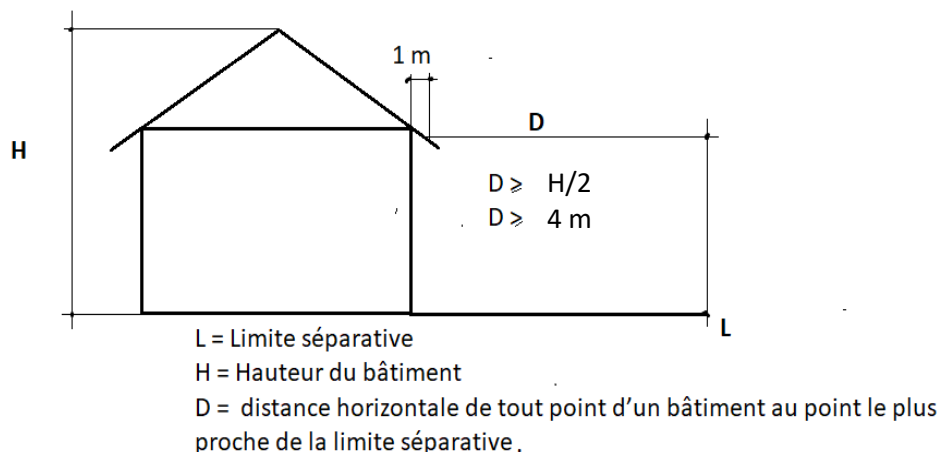


Schéma explicatif

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes ne devront pas s'implanter à plus de 10 m du point le plus proche du bâtiment principal, sauf impossibilité géographique, par exemple en raison de fortes pentes ou de la présence d'éléments naturels remarquables (rochers, ruisseaux, arbres de fort développement...).

Hauteur des constructions

En cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne pourra être supérieure à l'existant. La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.

Dans les zones NL et Nh, la hauteur de toutes les constructions est limitée à 5 m.

Emprise au sol

L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants.

L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 40 m², le nombre d'annexes étant limité à 2 par unité foncière.

Dans les zones NL et Nh, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m², sous réserve qu'elles ne génèrent pas d'obstacles préjudiciables au bon écoulement des eaux.

N 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes à usage d'habitation, les règles concernant les toitures et les façades sont les mêmes qu'en zone A :

Toitures

Les toitures seront de forme simple, à deux ou 4 pans, ou traitées en terrasses à condition qu'elles aient une fonction d'isolation thermique et de rétention des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple). La pente de toit hors annexes doit être comprise entre 50 % et 100 % sauf pour les toitures végétalisées. Le faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment principal.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux et les annexes isolées. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes accolées.

Les avant-toits seront proportionnés au volume du bâtiment (0,60 m de largeur minimale sur toutes les façades). Ils devront être plus importants sur la ou les façades principales de façon à couvrir les balcons et escaliers. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes isolées dont l'emprise est inférieure à 25 m².

La couverture sera en matériaux plats de teinte ardoise naturelle, grise ou brun foncé. Pour les extensions des constructions existantes et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle existante.

Façades

Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d'aspect plastique, contreplaqué, frissette, sont interdits en façade.

Les fermetures seront constituées de volets pleins ou à lames persiennées, ou de persiennes. Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de leur intégration au bâti, et notamment de l'intégration des caissons en façade.

Les garde-corps extérieurs devront être conçus en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Menuiseries et fermetures

Les menuiseries et fermetures devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.

Pour les autres constructions :

Toitures

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses, sauf si elles sont végétalisées, sont interdites pour les corps de bâtiment principaux et les annexes isolées. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes accolées.

La couverture sera de teinte ardoise naturelle, grise ou brun foncé

Façades

Les parties de façades en maçonnerie d'agglomérés seront enduites. On pourra alterner des murs en maçonnerie et des panneaux de bardage bois ou tôle prélaquée.

N 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

N 2.4 Stationnement

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

SECTION 3

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

N 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.