

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

VILLAGE DE  
**SAINTE JEAN**  
DE MOIRANS

---

## 4A1-REGLEMENT ECRIT

---

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2021

Modification simplifiée n°1 *en cours*



**SOMMAIRE**

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITION</b>	<b>2</b>
DISPOSITIONS GENERALES	3
DEFINITION GENERALE	5
<b>TITRE II DISPOSITIONS LIEES A LA CARTE DES ALEAS</b>	<b>10</b>
A - DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, CANAUX ET CHANTOURNES	11
B - DEFINITION DES PROJETS NOUVEAUX	11
C - EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GENERALES	11
D - DEFINITION DES FAÇADES EXPOSEES	12
E - DEFINITION DE LA HAUTEUR PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL	12
F - DEFINITION DU RESI	13
H - CORRESPONDANCES ENTRE ALEAS ET RISQUES NATURELS SUR ST JEAN DE MOIRANS	14
<b>TITRE III REGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES</b>	<b>15</b>
A - MODALITE DE CALCUL DES HAUTEURS ET DES MOUVEMENTS DE TERRAINS EN ZONES UB, UC ET UD Y COMPRIS LEURS SECTEURS	16
B - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE – ZONES UA, UB, UC, UD ET LEURS SECTEURS RESPECTIFS, ZONES 1AU, 1AUP	17
C - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE – CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES ET ENSEMBLES PATRIMONIAUX	19
D - STATIONNEMENT	20
E - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES (SAUF ZONE UI)	22
F - DESSERTE PAR LES RESEAUX (SAUF ZONE UI – VOIR CHAPITRE VI)	23
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>25</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	26
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	32
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	42
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	51
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	60
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	67
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>76</b>
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	77
CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUP	82
<b>TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>87</b>
CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	88
<b>TITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>99</b>
CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	100

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITION**

---

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Saint-Jean de Moirans.

### ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DU SOL

**1/** Demeurent applicables tous les articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, notamment :

- L'article L.424-1 concernant la faculté, pour une autorité compétente, de surseoir à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations.
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol.  
Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.D.S.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L.111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

**2/** Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissement :

Aucune demande de reconduction n'a été demandée.

**3/** Par ailleurs, il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (*Extrait*), doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23, [...]

### ARTICLE 3 – LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Toutes les zones d'urbanisation sont couvertes par des OAP présentées en pièce 3 du PLU.

Leur contenu est précisé aux articles L.151-1 et L.151-7 du Code de l'urbanisme.

### ARTICLE 4 – LA SERVITUDE D’ATTENTE DE PROJET D’AMENAGEMENT GLOBAL (L.151-41, 5° DU CODE DE L’URBANISME)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

⇒ 1 servitude est délimitée sur le plan de zonage, au centre bourg.

### ARTICLE 4 – LES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU PATRIMOINE

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, Le PLU identifie les constructions patrimoniales. Elles sont identifiées sur le plan de zonage soit par un aplat violet sur les constructions soit par ce symbole  pour les ensembles patrimoniaux.

### ARTICLE 5 – SEISME

Les décrets n°2010- 1254 et 1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français a modifié, de façon conséquente, le zonage sismique de la France.

La commune est située en **zone de sismicité 3 (aléa modéré)**.

**ARTICLE 7 – ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

La commune est concernée par un aléa faible et moyen de retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble de son territoire. La carte est présentée dans le rapport de présentation.

**ARTICLE 8 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L.152-3 du code de l'urbanisme).

**ARTICLE 9 – RAPPEL DU CODE CIVIL SUR LE GESTION DES EAUX PLUVIALES****Article 640 du code civil**

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

**Article 641 du code civil**

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

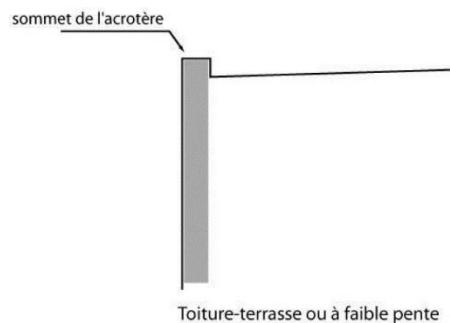
**ARTICLE 10 – OPPOSABILITE DES ILLUSTRATIONS**

Sauf mentions contraires de « non-opposabilité », les illustrations, schémas et images présentés dans le règlement ont une valeur d'opposabilité.

## DEFINITION GENERALE

### ACROTERES

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.



### ANNEXES

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. Une annexe n'est possible que s'il existe une construction principale sur la même unité foncière.

Elle est non accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

### ATTIQUES

Etage terminal d'une construction en retrait des façades principales sur au moins 50% du linéaire.

### CARPORTE

Construction généralement ouverte destinée à protéger un ou plusieurs véhicules. Il s'agit d'une structure composée d'une ossature sur poteaux, et couverte par un toit. Le carport peut être adossé à l'habitation pour créer une continuité avec le domicile, ou installé de façon indépendante sur le terrain. Le carport génère de l'emprise au sol.

### CONSTRUCTION PRINCIPALE

Une construction est dite principale lorsqu'elle renferme les locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce. 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.

### COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est 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.

### DEBLAIS

Il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. Affouillement.

### ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

#### Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

#### Extrait de l'article R.421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

### EMPLACEMENTS RESERVES

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques.

#### Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut,

dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

#### **Article L230-1**

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

#### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie résultant de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le volume de la construction :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ;
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- les niveaux semi-enterrés des constructions dès lors que leur couverture est traitée en espace vert ;
- les rampes d'accès extérieures aux stationnements en sous-sol ;
- les piscines non couvertes ;
- et en outre, pour les constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU :
  - les installations ou constructions nécessaires aux accès des personnes handicapées ;
  - en cas d'isolation par l'extérieur l'épaisseur des matériaux isolants, dans une limite de 50 cm.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable à :

- La construction à caractère fonctionnel, telles que garage, cages d'ascenseur, local nécessaire au stockage des déchets, des poussettes ou vélos ;
- L'extension d'une construction ayant une autre destination que l'habitat destinée à la mise en conformité, avec les règlements en vigueur.

#### **ESPACES BOISES**

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VII, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du livre III du Code Forestier. (...) dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

#### **Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

#### **Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :**

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret

en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

#### **Article L.113-3 du Code de l'Urbanisme :**

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité

#### **ESPACES LIBRES**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus.

#### **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.

#### **LARGEUR DE FAÇADE D'UN TERRAIN**

La largeur de façade d'un terrain correspond au linéaire du terrain en limite de voie, mesuré entre les deux limites séparatives latérales (voir définition ci-dessous).

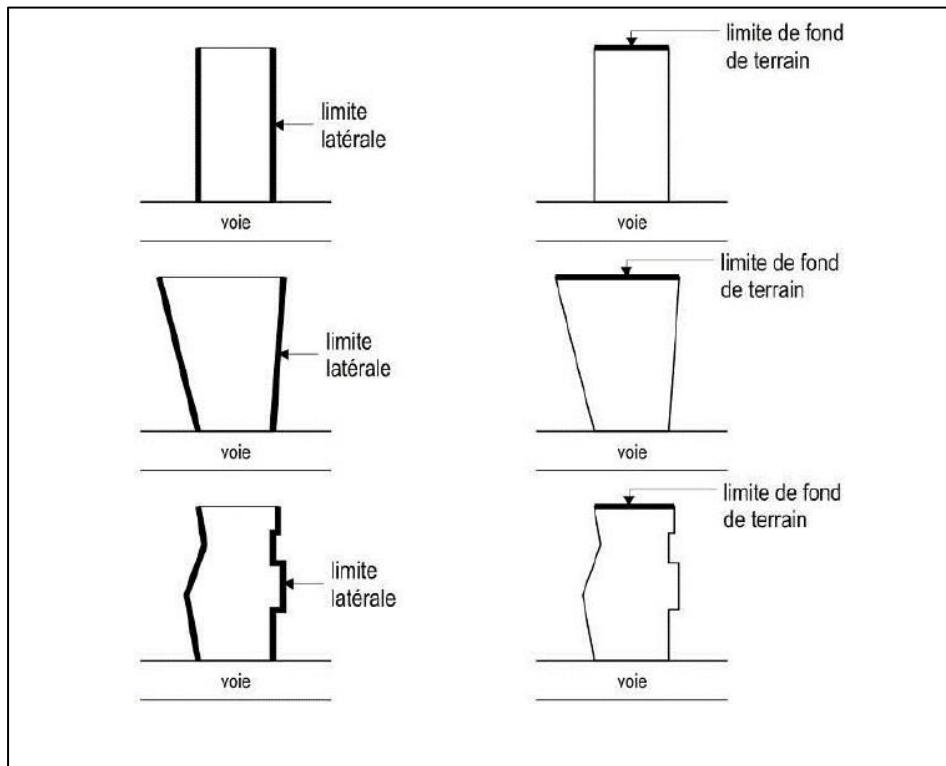
#### **LIMITE DE VOIE OU D'EMPRISE PUBLIQUE**

La limite de voie désigne, dans le présent règlement :

- la limite actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;
- la limite d'un emplacement réservé, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.

#### **LIMITES SEPARATIVES (LATERALES ET DE FOND DE PARCELLES)**

- **Limites latérales** : Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.
- **Limites de fonds de parcelles** : Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article « implantation par rapport aux voies » des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

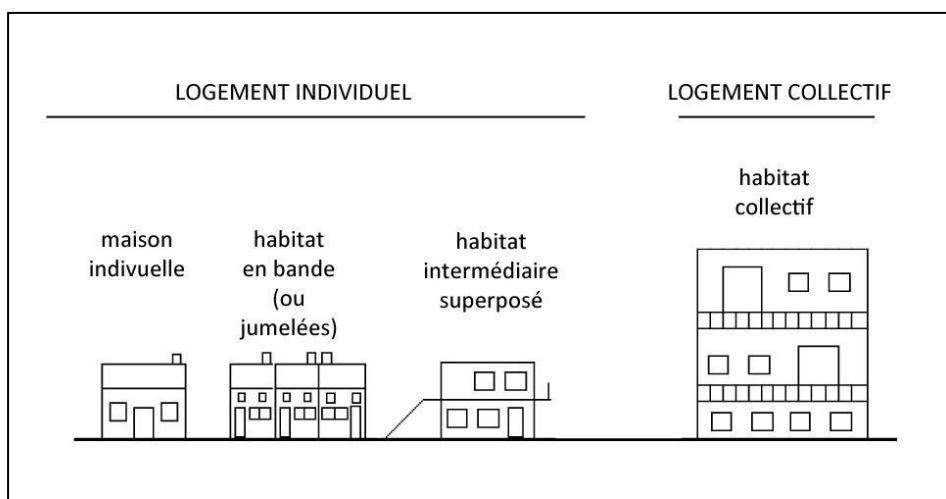


#### LOGEMENT INDIVIDUEL

L'habitat individuel (maison individuelle) correspond à un bâtiment comportant deux logements maximum et disposant chacun d'une entrée particulière. Par extension, les logements "en bande" ou jumelées mitoyens/superposés (bâtiments comportant plusieurs logements disposant chacun d'une entrée particulière) sont considérés comme individuels.

#### LOGEMENT COLLECTIF

Logement faisant partie d'un bâtiment de plus de 2 logements avec des parties communes.



#### OMBRIERE

Construction destinée à fournir de l'ombre, constituée d'une surface horizontale ou oblique en hauteur et de ses supports. L'ombrière peut supporter de la végétation et/ou des panneaux solaires. Elle génère de l'emprise au sol.

#### PLEINE TERRE

Espace perméable libre de tout aménagement ou construction et ne présentant aucun obstacle entre le sol et le sous-sol, de sorte de permettre l'infiltration des eaux de pluie.

#### PERGOLA

Construction extérieure conçue pour créer un espace ombragé. Elle peut être indépendante ou adossée à un bâtiment. La pergola génère de l'emprise au sol.

**RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES SINISTRE - Article L.111-15 du Code de l'Urbanisme - Extrait**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolи depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire de SAINT-JEAN DE MOIRANS, sauf en cas :

- de dispositions contraires ou conditions particulières précisées dans le corps des règles de zones du PLU,
- ou bien de dispositions particulières liées aux servitudes d'utilité publique ou aux zones de risques.

**REMBLAIS**

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.

**UNITE FONCIERE**

Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Deux lots relevant de propriétaires distincts forment deux unités foncières différentes même si auparavant ils relevaient d'un seul et même propriétaire.

Un ensemble de terrains, de parcelles cadastrales ou lots réunis entre les mains d'un même propriétaire ne constitue une unité foncière que si et seulement si elle représente un ensemble homogène dont la continuité foncière n'est pas interrompue.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS LIEES A LA CARTE DES ALEAS**

---

## **A - DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, CANAUX ET CHANTOURNES**

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges
- pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges;

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 m minimum.

## **B - DEFINITION DES PROJETS NOUVEAUX**

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...)
- toute extension de bâtiment existant,
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens,
- toute réalisation de travaux.

## **C - EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GENERALES**

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

A- Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;

B- Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- Les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,

C- Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

D- Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,

- Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;

E- Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- Les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
- Les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.;

F- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques

## **D - DEFINITION DES FAÇADES EXPOSÉES**

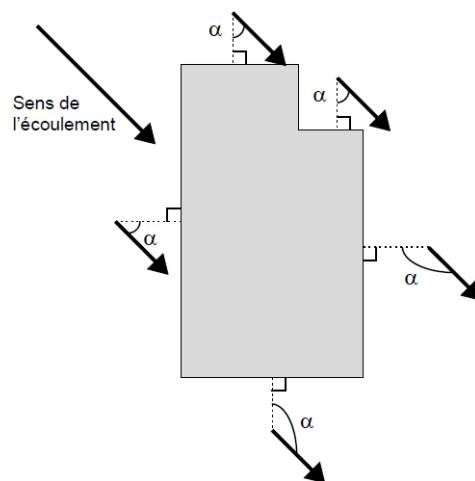
Le règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas d'écoulements avec charges solides (cas des crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles  $0^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles  $90^\circ < \alpha \leq 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle  $\alpha$  est schématisé ci-après.

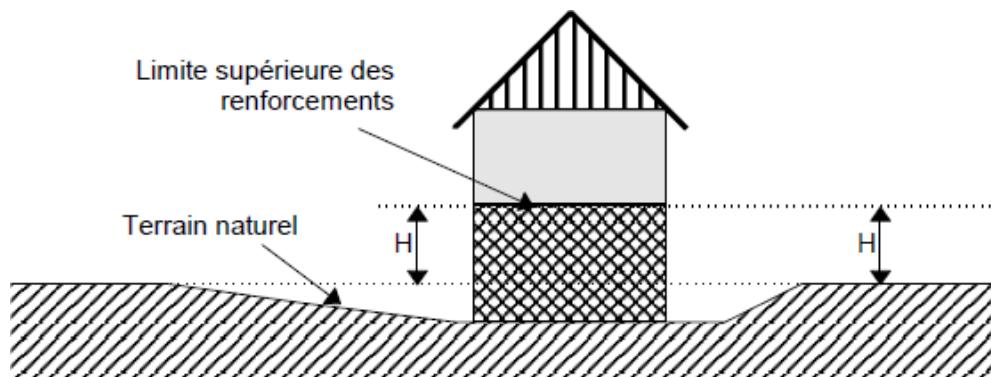


Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité. Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

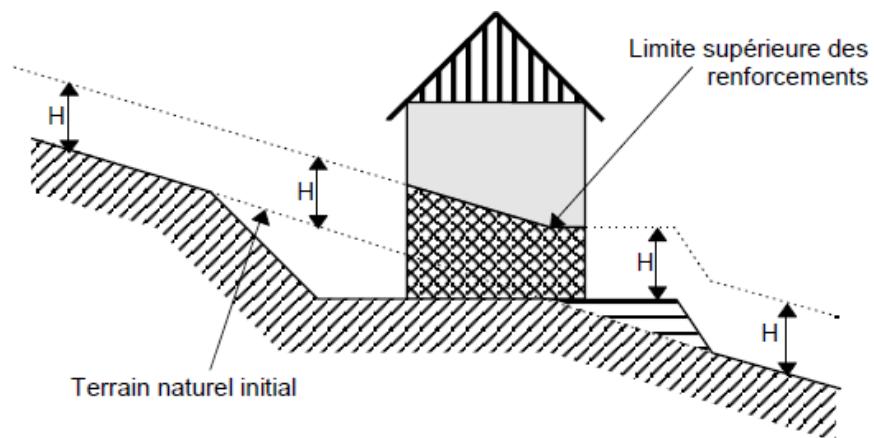
## **E - DEFINITION DE LA HAUTEUR PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL**

Le règlement utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (débordements torrentiels, inondations, coulées de boue).

- Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée (bleue ou rouge). Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la côte du terrain naturel est la côte des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

#### **F - DEFINITION DU RESI**

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

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

\* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

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

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

**H - CORRESPONDANCES ENTRE ALEAS ET RISQUES NATURELS SUR ST JEAN DE MOIRANS**

ALEAS (20 types différents)						RISQUES (zones et fiches)			RISQUES selon guide DDT/SPR 38 (pour mémoire)	
ALEAS	intensite	etiquette	ALEAS	intensite	etiquette	Zonage	Étiquette	Fiche CPS		
Zone inondable	I'l'n	1	I'1 l'n1	I'l'n	1	I'1 l'n1	3	f I	Z 1	Bi'1
	I'n	1	I'n1	I'n	1	I'n1	3	f In	Z 1	Bi'1
Zone de remontée de nappe	I'	3	I'3	I'	3	I'3	3	F I	Z 1	RI'
	I'n	3	I'n3	I'n	3	I'n3	3	F In	Z 1	RI'
Crue rapide des rivières	C	3	C3	C	3	C3	3	FC	Z 1	RC
	I'l'n	2	I'2 l'n1	I'l'n	2	I'2 l'n1	3	M I	Z 1	Bi'2
Zone inondable	I'n	2	I'n2	I'n	2	I'n2	3	M I	Z 1	RI'
Ruisseaulement sur versant	V	3	V3	V	3	V3	3	FV	Z 1	RV
Zone d'effondrement	Fl'n	3	F3 l'n1	Fl'n	3	F3 l'n1	3	FFI	Z 2	RF, Bi'1
Ruisseaulement sur versant	V	2	V2	V	2	V2	3	MV	Z 3	RV
Zone d'effondrement	FG	3	F3 G1	FG	3	F3 G1	3	FGF	Z 4	RG, Bg
Glissement de terrain	GP	3	G3 P2	GP	3	G3 P2	3	FGP	Z 4	RG, RP
Glissement de terrain	G	2	G2	G	2	G2	3	MG	Z 4	RG
Zone d'effondrement	FGI'n	2	F2 G1 l'n1	FGI'n	2	F2 G1 l'n1	3	MGI	Z 4	RF, Bg, Bi'1
	I'l'n	1	I'1 l'n1	I'l'n	1	I'1 l'n1	1	f i	Z 6	Bi'1
Zone inondable	I'	1	I'1	I'	1	I'1	1	f i	Z 6	Bi'1
	I'n	1	I'n1	I'n	1	I'n1	1	f in	Z 7	Bi'1
Ruisseaulement sur versant	V	1	V1	V	1	V1	1	fv	Z 8	Bv
	GV	1	V1 G1	GV	1	V1 G1	1	fgv	Z 9	Bv, Bg
Glissement de terrain	G	1	G1	G	1	G1	1	fg	Z 10	Bg

Réalisation : SDRTM 38

\* + Faible pour les zones d'expansion de crues et les zones humides en milieu naturel et agricole

<i>Codes aléas isérois (se reporter au cartouche de la carte des aléas)</i>	<i>Codes aléas nationaux :</i>	<i>Codes Risques :</i>
	Aleas forts	Fort + Moyen*
	Aleas moyens	Moyen
	Aleas faibles	Faible

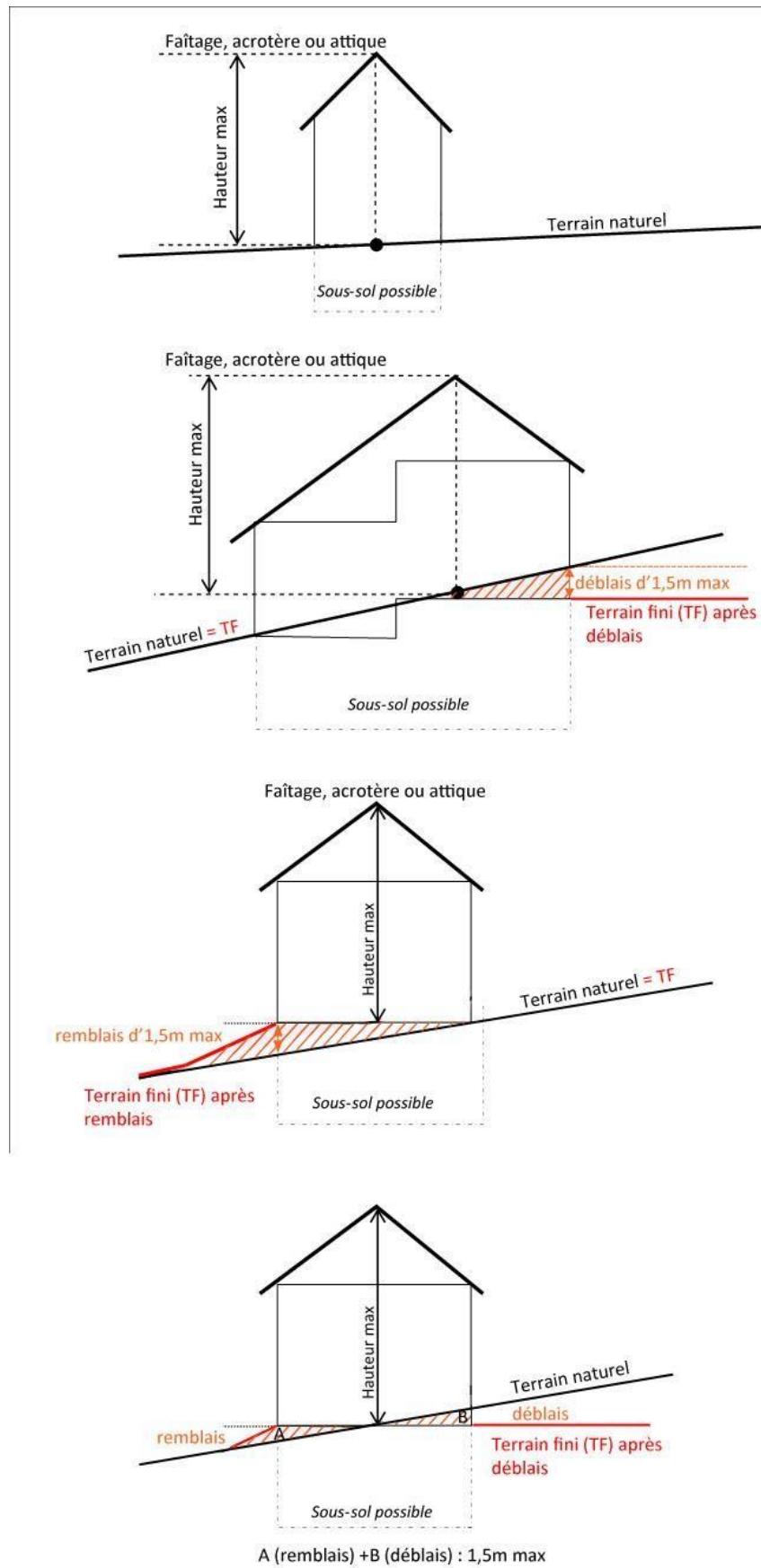
Dénomination utilisée sur le plan de zonage

## **TITRE III**

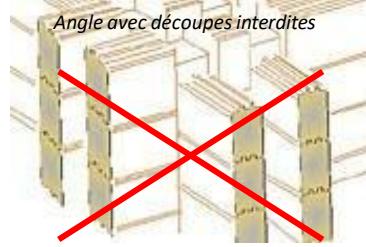
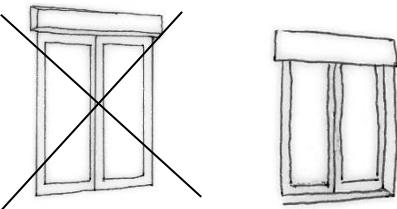
### **REGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES**

---

**A - MODALITE DE CALCUL DES HAUTEURS ET DES MOUVEMENTS DE TERRAINS EN ZONES UB, UC ET UD Y COMPRIS LEURS SECTEURS**



**B - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE – ZONES UA, UB, UC, UD ET LEURS SECTEURS RESPECTIFS, ZONES 1AU, 1AUP**

<p><b>Les constructions bois :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.</li> <li>- Pour les constructions constituant une habitation ou une activité utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. Les constructions en rondins sont interdites.</li> </ul>	 <p>Angle avec découpes interdites</p>
<p><b>Volume</b></p> <p>Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple. Une harmonie devra être recherchée avec les constructions voisines ou le front urbain.</p>	
<p><b>Façades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes les façades et tous les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.</li> <li>- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, bois, verre, pisé ...)</li> <li>- Les détails architecturaux de type colonne, chapiteau, arcade, ... sont interdits.</li> <li>- Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires.</li> </ul>	
<p><b>Vérandas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles doivent être composées en cohérence avec le bâti existant : dans les proportions, les formes, les matériaux et les couleurs ou faire appel à une architecture moderne, s'inscrivant dans l'harmonie de la construction.</li> </ul>	<p><i>Rappel de la définition d'une véranda :</i>  <i>Une véranda doit avoir au moins 2 surfaces vitrées ; la toiture comptant comme une façade (la 5ème façade). Exemple ci-dessous</i></p> 
<p><b>Ouvertures en façade :</b></p> <p>Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit intégrés à l'intérieur de la construction</li> <li>- Soit dans l'encadrement des ouvertures</li> </ul> <p>En aucun cas, ils ne devront être posés en saillie de la façade.</p>	

**Toiture**

- Les toitures auront une pente comprise entre 35 à 60%, et seront composées de 2 à 4 pans.
- Les débords de toit de 0,30 m minimum sont obligatoires, à l'exception des annexes et vérandas.
- Les matériaux de couverture seront de ton rouge à brun et teintés dans leur masse. Le panachage est interdit.
- Des formes et des couleurs de toit différentes sont possibles pour des raisons :
  - d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale,
  - pour les appentis, annexes isolées et vérandas accolées à la construction.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes de pentes de couvertures sont autorisées.
- Les capteurs solaires devront respecter la pente du toit sauf sur les toits terrasses. ~~Il devront être posés en une seule nappe et~~ Il conviendra d'éviter les implantations complexes : les panneaux devront avoir la même orientation (paysage ou portrait) sur l'ensemble de la toiture.

~~Deux nappes sont autorisées dans le cas d'une continuité dans la forme du toit mais avec un décroché de toitures~~

**Illustrations implantation capteur solaire :**

**Favoriser en une seule nappe :**



~~Deux nappes sont autorisées dans le cas d'une continuité dans la forme du toit mais avec un décroché de toitures :~~



**Eviter en plusieurs nappes**



**Interdire Eviter** implantations complexes



<p><b>Locaux techniques et équipements techniques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures sauf impossibilité architecturale ou technique.</li> <li>- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.</li> <li>- Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soit dans des locaux fermés,</li> <li>▪ Soit sur des aires spécialisées aménagées composées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre,</li> <li>- d'écrans végétaux. La hauteur minimale lors de la plantation est de 1,50 mètre,</li> <li>- d'une combinaison des deux.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- Pour les accessoires et ouvrages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, ...) il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public. En ce sens, ils ne sont pas autorisés sur les façades donnant sur rue. Ils devront être installés soit sur le sol, soit sur le bas de la façade, soit à l'arrière du garde-corps des balcons (côté intérieur apposé sur le sol) en cas de logements collectifs. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ils devront être intégrés de manière discrète ou dissimulé derrière un dispositif occultant ou habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.) Ces accessoires et ouvrages techniques pourront être autorisés sur les toitures terrasses à condition qu'ils ne soient pas visibles.</li> </ul>	<p><u>Exemple d'aires de stockage</u></p> 
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

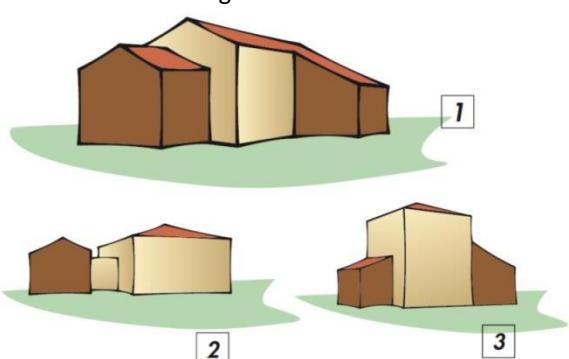
## **C - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE – CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES ET ENSEMBLES PATRIMONIAUX**

- **Prescriptions générales relatives aux constructions patrimoniales**
  - Les menuiseries traditionnelles en bois, avec des partitions devront être conservées ou retrouvées.
  - Les volets traditionnels en bois de type dauphinois ou persiennes devront être conservés ou retrouvés.
  - Les enduits devront être réalisés à la chaux traditionnelle.
  - Les éventuels décors de façades (modénatures, décors peints, ...) devront être conservés et si possible restaurés à l'identique.

- **Cas des extensions :**

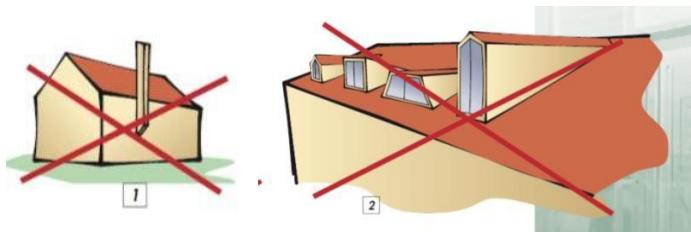
L'extension doit respecter les volumes initiaux et ne pas venir effacer le bâtiment d'origine :

- pans de toiture en accord (à deux pans ou dans la continuité de l'existant) (1 ci-contre) ;
- toiture terrasse autorisée pour un élément de liaison (2 ci-contre) ;
- toiture à une pente accolée à un pignon dans le cas de constructions de taille importante (3 ci-contre).



- **Ouvertures et détails de composition**

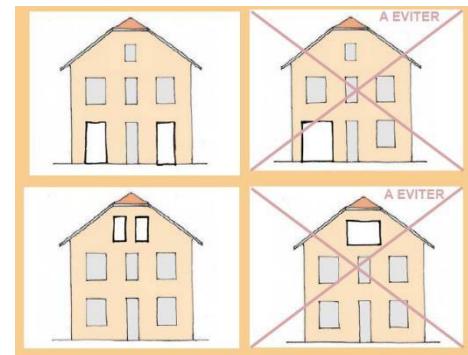
- Les gaines de cheminées en façades (1 ci-dessous), les chiens-assis, jacobines ou autres ouvertures en saillie sur les toitures (2 ci-dessous) **sont interdits**.
- Seule la reconstruction à l'identique, d'une lucarne non autorisée, est possible.



- Dans le cas de réhabilitation – percer ou modifier une ouverture :

Cas d'une façade ordonnancée :

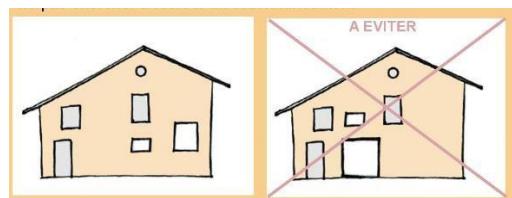
- Aligner les nouvelles ouvertures avec les anciennes
- Reprendre le gabarit des anciennes ouvertures
- Maintenir la symétrie de la façade



Source : cahier de recommandations architecturales et paysagères, La Tronche, Mars 2007

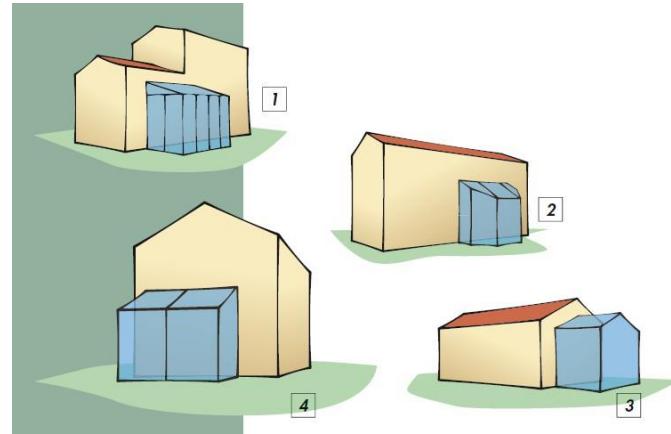
Cas d'une façade non ordonnancée

- Equilibrer la façade par la position et la dimension des nouvelles ouvertures
- Ne pas chercher à recréer un ordonnancement



- **Les vérandas :**

- Les vérandas doivent respecter les pentes de toit de l'habitation principale (1, 2, 3 ci-contre).
- La pente peut être perpendiculaire dans le cas d'un pignon haut (4 ci-contre).
- Dans le cas d'une construction de plain-pied, la hauteur de la véranda devra correspondre à la hauteur de la construction.



## D - STATIONNEMENT

- Ensembles des zones :
  - ~~Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, en application des articles L.151-34 et L.151-25 L.151-35 du code de l'urbanisme (extrait) :~~
    - ~~Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement.~~
    - ~~Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, où il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement.~~
    - ~~L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.~~
  - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
  - Les places de stationnement existantes dans un bâtiment à rénover devront être conservées dans le bâti ou recréées sur le tènement et incluses dans le nouveau plan.
  - ~~Les places en enfilades ou qui se contraignent les unes des autres sont interdites.~~
- Cas des réhabilitations

Dans le cadre des réhabilitations et/ou des changements de destinations, le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux).
- Les normes de stationnement pour les véhicules sont ainsi définies :

Destination	Normes imposées	Dispositions particulières
<b>Logement</b>	UA : 1 place par tranche de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher entamé	
	Autres zones : 2 places minimum sur la parcelle.	
<i>Dont logements sociaux</i>	1 place minimum par logement	
<b>Hébergement</b>	1 place / chambre ou par logement	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	1 place / 40m <sup>2</sup> de surface de plancher	Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature des destinations et des besoins liés à la réception éventuelle du public (notion de locaux accessoires).  Si surfaces de réserves >200m <sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée en plus des places nécessaires à l'activité commerciale, artisanale, de services ou de bureaux
<b>Restauration</b>	3 places par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et/ou de terrasse	
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place / 40m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place / chambre	
<b>Cinéma</b>		
<b>Equipements</b>	Le nombre de places de	

<b>d'intérêt collectif et services publics</b>	stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement* envisageable.	
<b>Industrie</b>	1 place / 40m <sup>2</sup> de surface de plancher	Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature des destinations et des besoins liés à la réception éventuelle du public (notion de locaux accessoires). Si surfaces de réserves >200m <sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée en plus des places nécessaires à l'activité commerciale, artisanale, de services ou de bureaux.
<b>Entrepôt</b>	1 place / 40m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Bureaux</b>	1 place / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Stationnement des deux roues</b>		Voir ci-dessous

\* Foisonnement du stationnement : superposition d'usages différents sur un même site en plus du simple regroupement du stationnement (mutualisation). Dans le cas d'une pluralité de destinations et d'activités différentes sur un même site ne nécessitant pas un usage simultané des places de stationnement (par exemple équipement scolaire nécessitant du stationnement en journée et résidences en soirée), il peut être tenu compte de la complémentarité de ces usages pour établir le nombre global de places exigé.

- Application d'une règle alternative dans des secteurs de mutualisation de parcelles contigües (Art. R.151-21 du CU)**

**Le règlement des zones UB, UC et UD s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet à l'exception des règles de stationnement :**

Les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contigües qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives :

- Le nombre de places de stationnement requis reste inchangé mais leur répartition peut s'apprécier comme un projet d'ensemble et non par unité foncière.

- Obligation de réaliser des places de stationnement perméables**

Les opérations doivent mettre en œuvre des places de stationnements avec des revêtements perméables.

- Obligation de places visiteurs**

Il est exigé 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements

- Conditions de superficie et d'accès du stationnement des deux-roues**

Une place deux-roues (avec ou sans moteur) est équivalente à 2 m<sup>2</sup> au minimum (1m x 2m). Un deux-roues peut-être un vélo ou une motocyclette.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies d'accès.

Les projets doivent respecter les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relative à l'obligation de stationnement sécurisé pour les vélos. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. [...]. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du

- maître d'ouvrage ;
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis
- pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, un établissement de spectacles l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis.

## **E - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES (SAUF ZONE UI)**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

### **▪ Accès**

- 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.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Le long de la RD1085 : la création de nouveaux accès est interdite.
- Le long de la RD1075, les accès des futures constructions doivent être :
  - ✓ Soit mutualisés avec ceux existants,
  - ✓ Soit à minima mutualisés à plusieurs constructions.

### **▪ Voirie**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- En cas de non-possibilité de croisement sur la voie d'accès, une zone d'attente doit être prévue en dehors de l'espace circulé.

### **▪ Chemin piéton**

Objectif à atteindre : les opérations de construction et d'aménagement devront mettre en œuvre des cheminements piétons en lien avec le maillage existant ou projeté chaque fois que cela présente un intérêt public.

## **F - DESSERTE PAR LES RESEAUX (SAUF ZONE UI – VOIR CHAPITRE VI)**

### **1- Eau potable**

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2- Assainissement**

#### **Eaux Usées -assainissement collectif – zones UA, UB, UC, UD, UX :**

- ✓ Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, conformément à l'article L.1331-1 du Code de la santé publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune (Règlement du service assainissement de la CAPV). Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération.

#### **Eaux Usées -assainissement non collectif – zones UBn, UCn, UDn et UXn :**

- ✓ Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, en secteur d'assainissement non-collectif, l'assainissement autonome est obligatoire. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et

du sous-sol.

La conception et l'implantation de toute installation doivent être conformes aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif telles qu'énoncées dans le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif. Une attestation de conformité est alors délivrée par le SPANC au regard d'une étude de faisabilité technique réalisée par un bureau d'étude agréé, conformément au règlement du SPANC. Cette attestation délivrée par le SPANC devra être fournie par le pétitionnaire au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

- ✓ La superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.
  - ✓ En secteur d'aléa faible de glissement de terrain (g1), les constructions ne pourront être autorisées que sous réserver de rejet des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
- Eaux pluviales :
- ✓ Se référer au 4D - plan de zonage du schéma directeur des eaux pluviales
  - ✓ Les autres pièces du schéma directeur des eaux pluviales sont présentées dans les annexes du PLU.

### **3- Electricité, fibre optique et télécommunication**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité, de télécommunication et fibre optique doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

Les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique devront être mis en place en limite du domaine public, afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, y compris dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

### **4- Collecte des déchets**

Il convient de se référer au règlement de collecte du Pays Voironnais.

### **5- Réseau GRTgaz**

Sont admis dans l'ensemble des zones sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone identifie le centre bourg de Saint-Jean de Moirans, à vocation principale d'habitat, de commerces de proximité et d'équipements publics. Elle relève d'un assainissement collectif.

Une partie de la zone UA est concernée :

- Par l'application de la carte des aléas (Cf. annexes du PLU) :

Aléas	Niveau d'aléas	Correspondance aléas/zonage
Ruisseau sur versant « V »	V2	RV
Glissement de terrain « G »	G1	Bg

- Par le secteur d'exposition aux bruits autoroutiers.

### I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les mesures relatives aux aléas :

##### Interdiction

	Prescriptions
Ruisseau sur versant RV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction interdite en dehors des exceptions définies au point C du titre II du présent règlement.</li> <li>- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.</li> <li>- Aires de stationnement interdites</li> <li>- Camping caravanage interdit</li> </ul>

##### Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Prescriptions
Glissement de terrain Bg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.</li> <li>- Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.</li> </ul>

- En plus des mesures relatives aux aléas :

Destinations	Sous destinations	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous condition
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			Les bâtiments d'exploitation agricole sont autorisés uniquement s'ils sont liés à une exploitation existante dans la zone.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	

Destinations	Sous destinations	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous condition
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			à condition de ne pas présenter de nuisances ou de risques pour la salubrité publique.
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureaux		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

- Le stockage extérieur de matériau est interdit.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être justifiés par des raisons techniques de construction (ex : habitation, piscine, ...) ou de viabilisation ou bien de fouilles archéologiques.,

## I.B. Mixité fonctionnelle et sociale

- ***Pour les îlots bâtis et les constructions patrimoniales identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :***
  - Rappel :**
    - ⇒ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23h du Code de l'Urbanisme).
    - ⇒ La modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (article R.421-23h du Code de l'Urbanisme) est interdite.

Toutes constructions nouvelles, réhabilitations, modifications ou extensions de construction existante, seront autorisées seulement si elles respectent les caractéristiques paysagères du site, les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones »  
Titre III - C

- **Mixité sociale :**  
**Règles générales :**

Taille du programme	Taux minimum de surface de plancher (SP) affecté aux logements sociaux
De 300m <sup>2</sup> à 2000m <sup>2</sup> de SP	30%
Plus de 2000m <sup>2</sup> de SP	35%

Cette règle s'applique sur l'ensemble du lotissement (=permis d'aménager).

**Règles particulières :**

Code de l'urbanisme	Représentation au plan de zonage	Objectifs de mixité sociale	Localisation
Emplacement réservé par l'application de l'article L.151-41,4°		L'opération doit comporter au moins 50% de logements locatif social ou en accession sociale	Parcelle AI133 – chemin du Jannin Surface cadastrale : 1543m <sup>2</sup>

- **Rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique**

Le changement de destination des locaux existants affectés aux commerces ou activités de service vers une vocation d'habitat est interdit.

## II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### II.A. Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

- **Mesures relatives à la carte des aléas**

	Prescriptions
Ruisseaulement sur versant RV	Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

- **Sous réserve de respecter les mesures relatives à la carte des aléas**

- Entrepôts : 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum
- Annexes : 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum, toutes annexes comprises hors surface de bassin des piscines.

- **Hauteur**

- ↳ **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- ↳ **Règle**

- Pour les constructions en premier front d'urbanisation le long des voies publiques :
  - La hauteur maximum des constructions est de 12 mètres au faîte.
  - La hauteur minimum des constructions est de 9 mètres au faîte.
  - En cas de réalisation de toits terrasses (Cf. II.B), la hauteur maximum des constructions est de 9 mètres à l'acrotère.

- Pour les constructions en second front d'urbanisation
  - Les constructions doivent présenter une hauteur équivalente aux constructions avoisinantes, sans dépasser les hauteurs existantes.
- La hauteur des bâtiments annexes :
  - La hauteur est fixée à 2,80 m maximum à l'égout et 4 m maximum au faîte. Lorsque ces annexes sont construites sur limite séparative, leur hauteur n'excèdera pas 2,80 mètres sur limite.
- En cas de construction existante d'une hauteur supérieure à 12m, l'extension est permise dans le respect de la hauteur initiale.
- En cas de reconstruction de construction dépassant déjà la limite fixée ci-dessus, la hauteur initiale du bâtiment pourra être respectée.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies**

- ↳ Règles générales

- L'implantation des constructions en premier front d'urbanisation doit respecter les implantations des constructions limitrophes. Les constructions ne peuvent pas s'implanter sur un retrait supérieur aux constructions voisines existantes.
    - Le faîte doit être d'orientation générale perpendiculaire ou parallèle à la voie.

- ↳ Adaptation sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie et sa structuration :

Des implantations différentes sont autorisées :

- Pour les extensions projetées lorsque le bâtiment existant ne respecte pas le recul ci-dessus.
- Dans le cas d'équipements ou de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

- **Pour les îlots bâtis et les constructions identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Tout ou partie des constructions doivent être implantées soit en bordure d'emprise publique soit en retrait de 4 mètres maximum.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ↳ Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul tient compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.

- ↳ Règles générales

- Tout ou partie des constructions principales, hors annexes et terrasses édifiées au niveau du terrain naturel, doivent s'implanter :

- soit sur une limite séparative. Sur la limite opposée : la construction doit être implantée avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres. (Cf. Fig.1)

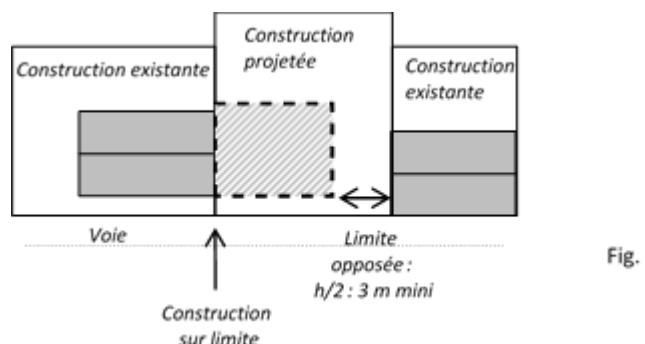


Fig. 1

- Soit de limite séparative à limite séparative
    - Soit en retrait de celle-ci : la construction doit être implantée avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.

$H/2 \geq 3 \text{ mètres minimum}$

- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant au maximum le gabarit de la construction existante.
- Les annexes peuvent s'implanter :
  - soit sur limite séparative,
  - soit avec un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur et à 2 m minimum :  
$$H/2 \geq 2m \text{ minimum}$$
  - Les bassins des piscines seront obligatoirement en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.
- **Les terrasses s'implantent librement si elles sont au niveau du terrain naturel. Dans le cas contraire, elles doivent respecter la règle générale des constructions principales.**
- **Pour les îlots bâtis et les constructions identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :**
  - Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. S'il s'agit d'une extension, l'implantation sur limite n'est pas obligatoire à condition d'organiser les lignes de faîte soit dans le prolongement des lignes existantes soit sur un principe perpendiculaire.

## II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III – B et C

## II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Principes d'adaptation au contexte et au sol :**
  - Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
  - Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.  
Les affouillements seront limités aux besoins stricts de la mise en œuvre de la construction.  
Les exhaussements sont interdits.
- **Clôtures le long des voies publiques et des limites séparatives :**  
De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.
  - Pour connaître les clôtures autorisées, il convient de se référer au plan 4A2
  - Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre sont autorisés :
    - en cas de reconstruction, de réhabilitation de clôtures pleines existantes sur la parcelle dépassant déjà cette limite dans le respect de la hauteur initiale,
    - en cas de prolongement d'une clôture pleine existante dépassant déjà cette limite sur la parcelle, dans le respect de la hauteur initiale.
    - pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les maçonneries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
  - Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).
  - Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Pour les îlots bâtis et les constructions identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**  
Les clôtures sont composées :
  - Soit de murs bahuts d'1 mètre de hauteur maximum, surmontés ou non d'éléments à clairevoie, le tout n'excédant pas 1,80 m.
  - Soit de murs pleins n'excédant pas 1,50 m.

Sont interdits :

- Les haies végétales seules.
- Les grillages doublés ou non d'une haie.

#### • **Espaces libres et plantations**

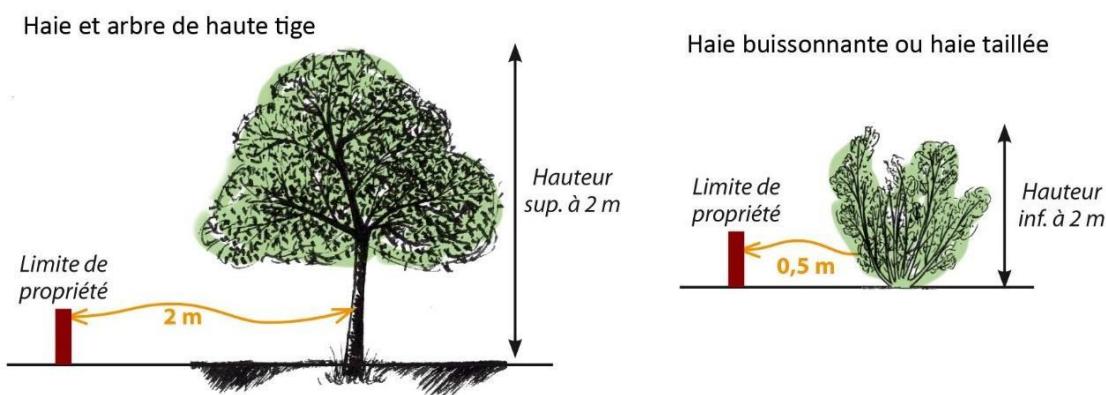
- L'utilisation d'essences non envahissantes est imposée en cas de plantations de haies vives.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales (se référer aux espèces endémiques locales – liste CAPV). Les haies monovégétales sont interdites.
- 20% de la parcelle doivent être maintenus en espace vert de pleine terre.
- Les haies seront implantées selon les distances suivantes :

La distance minimum à respecter par rapport au terrain voisin varie selon la hauteur de votre plantation :

- Lorsque la hauteur de la plantation est inférieure ou égale à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 0,5 mètre.
- Lorsque la hauteur de la plantation est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 2 mètres.

Mode de calcul :

- La distance se mesure à partir du milieu du tronc de l'arbre.
- La hauteur de la plantation se mesure depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre



## II.D. Stationnement

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - D

## III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### III.A. Desserte par les voies publiques et privées

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - E

### III.B. Desserte par les réseaux

#### ***Mesures relatives aux aléas***

	Prescriptions
Glissement de terrain Bg	<p>✓ <u>Maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales de drainage</u> : rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux</p>

#### ***Eau potable, Eaux usées, Eaux pluviales :***

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - F, applicable dans le respect des mesures relatives aux aléas.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone urbaine correspond aux espaces urbains bénéficiant d'une bonne accessibilité ou d'une accessibilité projetée. Elle a une vocation principale d'habitat présentant une mixité des formes bâties. Une partie de la zone relève d'un assainissement individuel (Ubn)

Une partie de la zone UB est concernée :

- Par l'application la carte des aléas (Cf. Annexes du PLU)

Aléas	Niveaux d'aléas	Correspondance aléas/zonage
Ruisseaulement sur versant « V »	V3	RV
Zone d'effondrement	F3G1	RG, Bg
Glissement de terrain « G »	G2	RG
Glissement de terrain « G »	G3P2	RG, RP
Inondation - Zone de remontée de nappe « l'n »	l'1 l'n1	Bi'1
Ruisseaulement sur versant « V »	V1	Bv
Glissement de terrain « G »	G1	Bg

- Par le PPRI Isère aval,
- Par le secteur d'exposition aux bruits routiers, autoroutiers et ferroviaires,
- Par le périmètre des monuments historiques.

**En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, le règlement de la zone UB s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet, à l'exception des places de stationnement : Le nombre de places de stationnement requis reste inchangé mais leur répartition peut s'apprécier comme un projet d'ensemble et non par unité foncière.**

### I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les mesures relatives aux aléas :

##### Interdiction

	Prescriptions
Ruisseaulement sur versant RV et RP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction interdite en dehors des exceptions définies au point C du titre II du présent règlement</li> <li>- Aires de stationnement interdites</li> <li>- Camping caravaneage interdit</li> <li>- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.</li> </ul>
Mouvements de terrain RG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction interdite en dehors des exceptions définies au point C du titre II du présent règlement</li> <li>- Camping caravaneage interdit</li> <li>- Affouillements et exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.</li> </ul>
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence</li> <li>- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.</li> <li>- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;</li> </ul>

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Prescriptions	
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	<p><u>Projets nouveaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.</li> </ul> <p><u>Prescriptions à respecter par les projets admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence.</li> <li>- Constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence</li> <li>- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence.</li> <li>- Les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.</li> </ul>
Ruisseaulement sur versant Bv	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur</li> <li>- Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau</li> </ul>
Mouvement de terrain Bg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans agraver les risques ou en provoquer de nouveaux</li> <li>- Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas agraver le risque d'instabilité</li> </ul>

Les mesures relatives au PPRI Isère Aval

Pour connaître les mesures relatives au PPRI Isère Aval, il convient de se référer aux annexes du PLU – Pièce 5-1 – Servitudes d'utilité publique.

- En plus des mesures relatives aux aléas :

Destinations	Sous destinations	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous condition
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores, olfactives ou visuelles, pollutions de toutes formes par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	

Destinations	Sous destinations	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous condition
Commerces et activités de service	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureaux		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

#### Sont également interdits

- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
- Dans les emprises de corridors écologiques : Les constructions de toute nature.

#### Sont également autorisés sous condition

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être justifiés par des raisons techniques de construction (ex : habitation, piscine, ...) ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques.
- ***Dans les emprises des corridors écologiques :***
  - Les installations et travaux nécessaires à la protection des milieux et des espèces.
  - Les ouvrages et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques.
  - La création d'accès aux parcelles à condition de limiter la largeur des accès et de ne pas imperméabiliser l'accès réalisé sur l'emprise du corridor écologique.

### **I.B. Mixité fonctionnelle et sociale**

- ***Pour les constructions patrimoniales identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :***

Rappel :

- ⇒ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- ⇒ La modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme) est interdite.

Toutes constructions nouvelles, réhabilitations, modifications ou extensions de constructions existantes, seront autorisées seulement si elles respectent les caractéristiques paysagères du site, les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones »  
Titre III - C

- Mixité sociale :**

Taille du programme	Taux minimum de surface de plancher (SP) affecté aux logements sociaux
De 300m <sup>2</sup> à 2000m <sup>2</sup> de SP	30%
Plus de 2000m <sup>2</sup> de SP	35%

Cette règle s'applique sur l'ensemble du lotissement (=permis d'aménager).

## II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### II.A. Volumétrie et implantation des constructions

- Emprise au sol (CES)**

**1- Les mesures relatives aux aléas :**

	Prescriptions
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	<p>Le RESI devra être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes</li> <li>- Inférieur à 0,50 pour <ul style="list-style-type: none"> <li>► pour les permis groupés R 421-7-1 ;</li> <li>► pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;</li> <li>► pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;</li> <li>► pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;</li> <li>► pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)</li> </ul> </li> </ul> <p>Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.</p> <p>En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.</p>

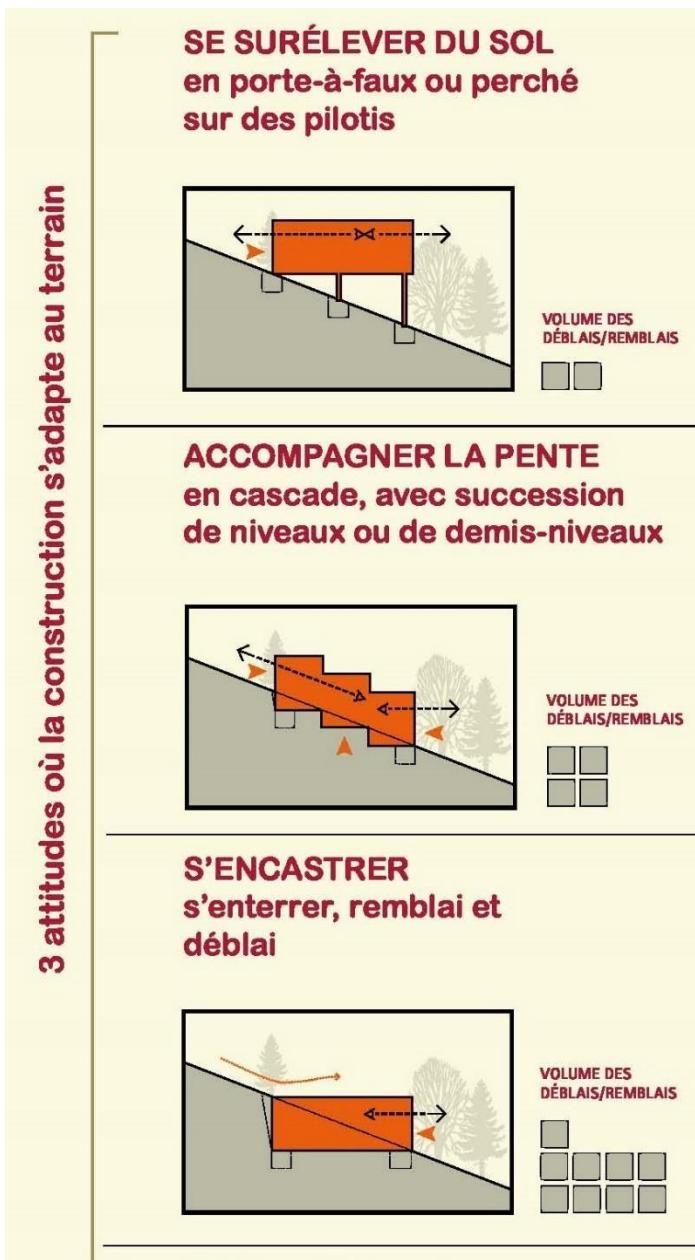
**2- Sous réserve de respecter les mesures relatives aux aléas :**

- Habitation (hors annexes) :
  - Pour des unités foncières de 400m<sup>2</sup> maximum :
    - Pour les terrains (Terrain naturel) de pente inférieure à 10% : l'emprise au sol de l'habitation est fixée à 80m<sup>2</sup> maximum
    - Pour les terrains (Terrain naturel) de pente supérieure à 10% **et à condition d'une insertion de la construction dans la pente** : l'emprise au sol de l'habitation est fixée à 100m<sup>2</sup> maximum

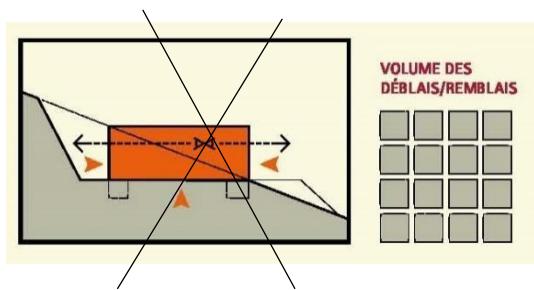
Dans le cas d'une absence d'insertion dans la pente : l'emprise au sol est maintenue à 80m<sup>2</sup> maximum.
  - Pour des unités foncières à partir de 401m<sup>2</sup> : le CES est de 0,2 maximum.
    - Pour les terrains (Terrain naturel) de pente inférieure à 10% : le CES est de 0,2 maximum.
    - Pour les terrains (Terrain naturel) de pente supérieure à 10% **et à condition d'une insertion de la construction dans la pente** : le CES est fixé à 0,25 maximum.

Dans le cas d'une absence d'insertion dans la pente : le CES est de 0,2 maximum.
- Annexes : 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum, toutes annexes comprises hors surface de bassin des piscines.

Illustration d'une bonne insertion dans la pente :



Interdiction :



Source des illustrations : Construire et aménager dans un PNR – PNR Vercors-Chartreuse

• Hauteur

↳ Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones »  
Titre III - A

↳ Règle

- La hauteur des constructions principales :

- La hauteur des constructions devra s'inscrire dans les volumes existants alentours sans créer d'émergence forte, sans dépasser une hauteur maximum de 12 mètres au faîte.
- En cas de réalisation de toits terrasses avec ou sans attiques, la hauteur maximum des constructions est de 9 mètres au point le plus haut. Cf. Fig. 1

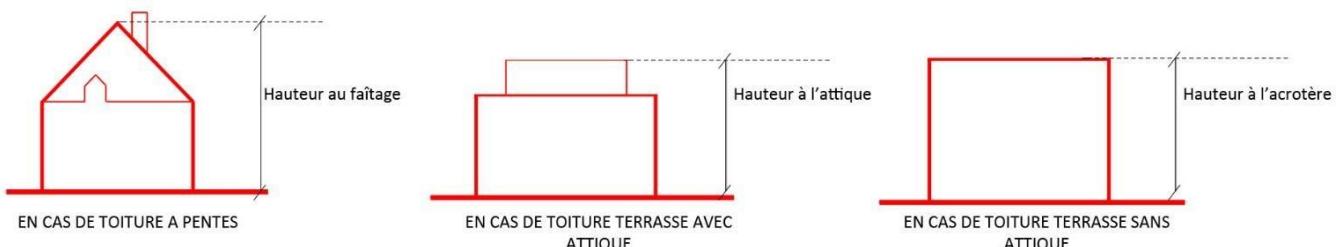


Fig.1 - Calculs de la hauteur maximale de la construction

- La hauteur des bâtiments annexes :
  - La hauteur est fixée à 2,80 m maximum à l'égout et 4 m maximum au faîte. Lorsque ces annexes sont construites sur limite séparative, leur hauteur n'excèdera pas 2,80 mètres sur limite.
- En cas de construction existante d'une hauteur supérieure à 12m, l'extension est permise dans le respect de la hauteur initiale.
- En cas de reconstruction de construction dépassant déjà la limite fixée ci-dessus, la hauteur initiale du bâtiment pourra être respectée.
- Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone tels que les candélabres.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite de 1,5 mètres de dépassement en plan horizontal.

Les constructions doivent respecter un recul de :

- Le long des RD1075 et 1085 :
  - 25m minimum par rapport à l'emprise des routes départementales.
- Le long de l'autoroute :
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics autres que celles liées à l'activité autoroutière doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment :  $H = L \text{ mini}$
  - Autres constructions non liées à l'activité autoroutière : retrait mini de 50m à partir de l'axe de l'autoroute

- Autres voies : Une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ( $H=L$ ) compté : (Fig. 2)
  - A l'égout pour les toitures avec pans,
  - A l'acrotère pour les toitures terrasses.

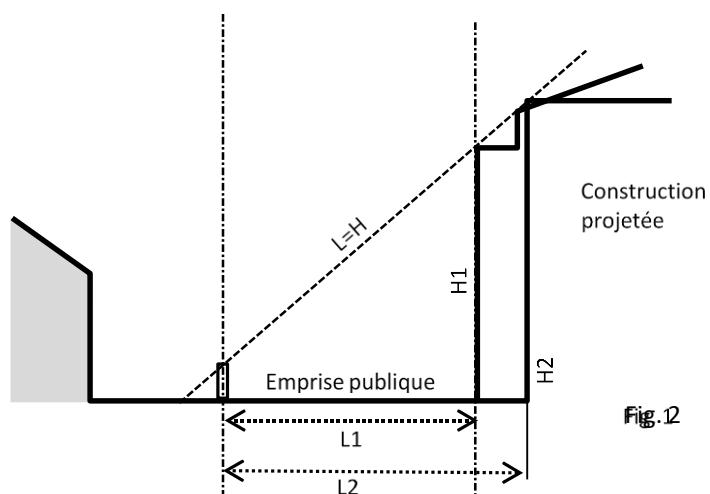


Fig.2

- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul : l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de la marge de recul pourront être autorisés, à condition :
  - Qu'ils ne génèrent pas une dégradation des conditions de circulation en termes de visibilité et sécurité,
  - Qu'ils s'inscrivent dans la forme urbaine générale,
  - Qu'ils ne suppriment pas de places de stationnement.

- Des implantations avec un recul différent ou à l'alignement peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de respecter la forme urbaine générale et de ne pas générer de dégradation des conditions de circulation en termes de visibilité et sécurité.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

→ Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tenant compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.

→ Règles particulières

- Les constructions, **hors terrasses édifiées au niveau du terrain naturel**, doivent s'implanter

- Soit avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres

$$H/2 \geq 3 \text{ mètres minimum}$$

- soit sur une limite séparative. Sur la limite opposée : Tout bâtiment doit être implanté avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres. (Fig. 3)

$$H/2 \geq 3 \text{ mètres minimum}$$

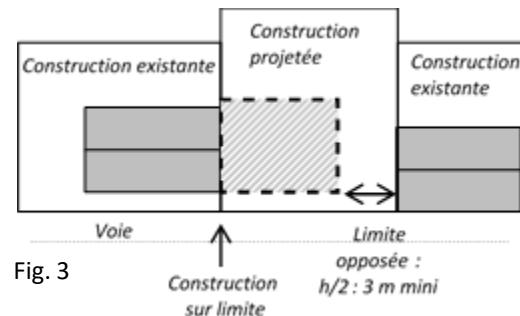


Fig. 3

De plus, en cas d'implantation en appui sur une construction existante, la nouvelle construction devra s'inscrire dans le gabarit de la construction existante, à + ou - 1,5m. (Fig. 4)

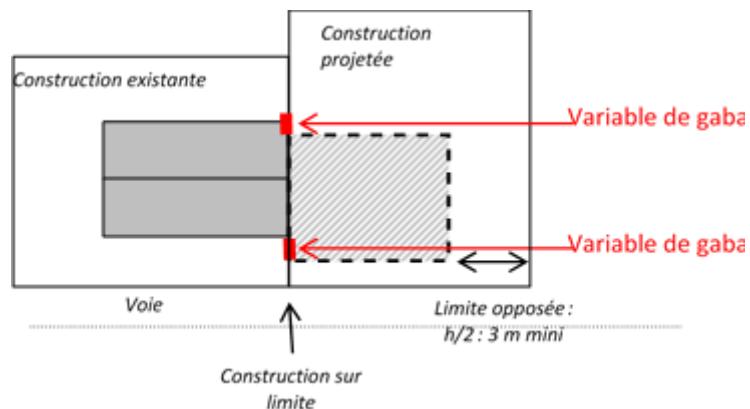


Fig. 4

- Les annexes peuvent s'implanter :

- soit sur limite séparative.
  - soit avec un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur :

$$H/2 \geq 2m \text{ minimum}$$

- Les bassins des piscines seront obligatoirement en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

- **Les terrasses s'implantent librement. Dans le cas contraire, elles doivent respecter la règle générale des constructions principales.**

- Des implantations avec un recul différent ou à l'alignement peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de respecter la forme urbaine générale.

## II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III – B et C

## II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.

- **Mesures relatives à la carte des aléas**

	Prescriptions
Ruisseaulement sur versant RV	Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

- **Sous réserve de respecter les mesures relatives à la carte des aléas**

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

En cas de terrains en pente : les mouvements de terre (déblais et/ou remblais) apparents ne doivent pas excéder 1,5m entre le terrain naturel avant travaux et le terrain fini après travaux.

Les sous-sols sont autorisés à condition que les mouvements de terre apparents finaux respectent la règle ci-dessus.

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones »  
Titre III - A

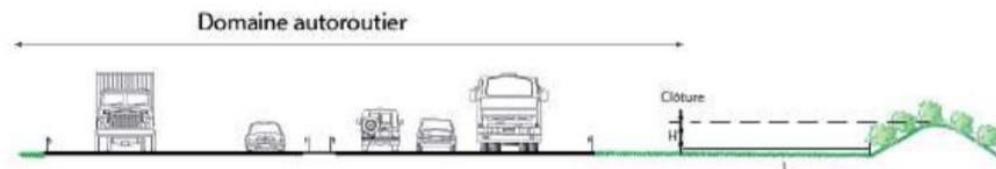
- Dans le cas des nuisances sonores générées par l'autoroute : la règle ci-dessus ne s'applique pas à la mise en œuvre de dispositifs liés à des mesures anti-bruit.

- **Le long de l'autoroute :**

En cas de création de merlon non liés à l'activité autoroutière : un merlon trop proche et plus haut que la clôture de l'autoroute est interdite. Une distance suffisante devra être respectée sur le principe des croquis ci-dessous.

Croquis de principe – valeur illustrative :

### Aménagement de merlons



Imposer une hauteur inférieure à la clôture ou en retrait suffisant pour éviter l'effet de tremplin et prévoir une marge de retrait entre la clôture et le bord du merlon.

- **Clôtures le long des voies publiques et/ou des limites séparatives**

- **Mesures relatives à la carte des aléas**

	Prescriptions
Inondation - Zone de remontée de nappe - Bi'1	Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

- ***Pour connaître les clôtures autorisées, il convient de se référer au plan 4A2***

- **Murs de soutènement en limite de propriété**

Si la limite de propriété en bas de pente est matérialisée par un mur de soutènement. La haie doit respecter les hauteurs prescrites dans le règlement graphique. Les essences végétales proposées devront être adaptées. Fig. 5

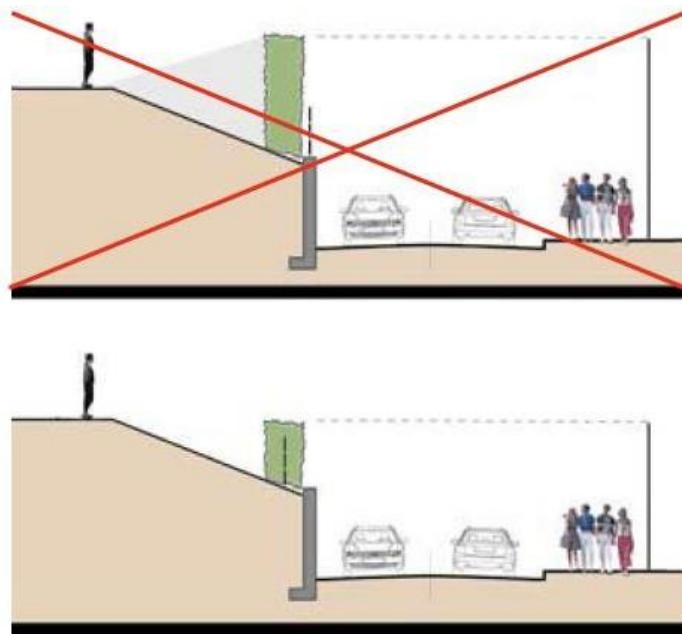


Fig. 5

- **Cas spécifiques :**

- **Services publics ou d'intérêt collectif**

Une hauteur maximale de 2m est admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour des raisons de sécurité.

- **Sur limite séparative et en cas de maisons mitoyennes SAUF SUR LES ZONES BLEUES SUR LE PLAN 4A2 :**

Les clôtures peuvent être en maçonnerie. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites, sauf si elles sont réalisées en pierre, en galets, en pisé ou en bois. Leur longueur est limitée à 5 mètres à compter de la façade de la construction. (Fig. 6)

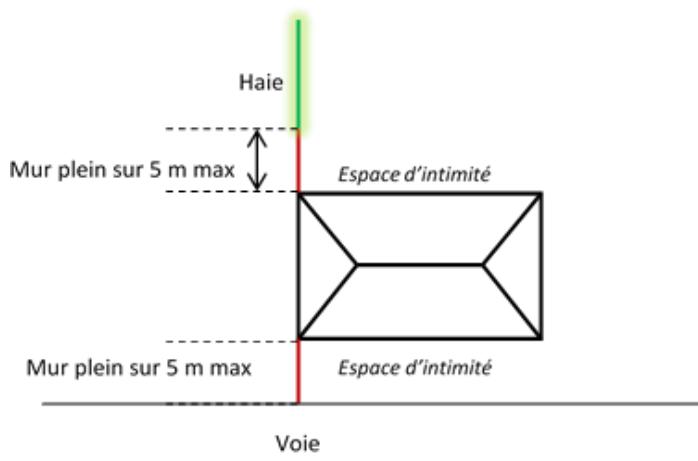


Fig. 6

- Les murs pleins sont autorisés uniquement :
    - en cas de reconstruction, de réhabilitation de clôtures existantes dans le respect de la hauteur initiale,
    - en cas de prolongement d'une clôture existante sur la propriété même dans le respect de la hauteur initiale,
    - dans le cadre de dispositifs antibruit le long de l'autoroute.
  - Les maçonneries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
  - Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).
- **Espaces libres et plantations**
    - L'utilisation d'essences non envahissantes et locales est imposée en cas de plantations de haies vives.
    - D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales (se référer aux espèces endémiques locales – liste CAPV). Les haies monovégétales sont interdites.
    - 30% minimum de la parcelle doivent être aménagés en espace vert de pleine terre. Peuvent être comptés dans ces 30% :
      - Les toitures végétales : coefficient de pondération de 0,6 par m<sup>2</sup>,<sup>1</sup>
      - Le stationnement en végétalisé : coefficient de pondération de 0,3 par m<sup>2</sup>.
  - **Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Tout aménagement devra tenir compte des haies inscrites au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

En cas de coupes et arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité (ex : arbre instable), l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

Si pour la réalisation de voiries, les haies devaient être supprimées, il serait impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site.

## II.D. Stationnement

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - D

## II. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### III.A. Desserte par les voies publiques et privés

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - E

### III.B. Desserte par les réseaux

#### Mesures relatives aux aléas

	Prescriptions
Glissement de terrain Bg	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales de drainage :           <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion,</li> <li>▪ soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux</li> </ul> </li> </ul>

#### Eau potable, Eaux usées, Eaux pluviales :

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - F, applicable dans le respect des mesures relatives aux aléas

<sup>1</sup> Ex : Pour 300m<sup>2</sup> de toitures végétales : 300x0,6 = 180m<sup>2</sup> d'équivalent d'espace vert de pleine terre

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Zone urbaine qui correspond aux espaces urbains marqués topographiquement et ayant un impact paysager plus important. Cette zone fait l'objet d'une maîtrise de la densité bâtie et intègre des enjeux paysagers spécifiques. Une partie de la zone relève d'un assainissement individuel (UCn)

Une partie de la zone UC est concernée :

- Par l'application la carte des aléas (Cf. Annexes du PLU)

Aléas	Niveaux d'aléas	Correspondance aléas/zonage
Ruisseau sur versant « V »	V3	RV
Glissement de terrain « G »	G3P2	RG, RP
Chutes de pierre et de blocs « P »		
Glissement de terrain « G »	G2	RG
Zone inondable	I'n I'n1	Bi'1
Zone inondable	I'n1	Bi'1
Glissement de terrain « G »	G1	Bg
Ruisseau sur versant « V »	V1	Bv

- Par le secteur d'exposition aux bruits routiers, autoroutiers et ferroviaires,
- Par l'application du PPRi Isère Aval.

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, le règlement de la zone UC s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet, à l'exception des places de stationnement : Le nombre de places de stationnement requis reste inchangé mais leur répartition peut s'apprécier comme un projet d'ensemble et non par unité foncière.

### I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les mesures relatives aux aléas :

##### Interdiction

	Prescriptions
Ruisseau sur versant RV et Chutes de pierre et de blocs RP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction interdite en dehors des exceptions définies au point C du titre II du présent règlement</li> <li>- Aires de stationnement interdites</li> <li>- Camping caravanage interdit</li> <li>- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.</li> </ul>
Mouvements de terrain RG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction interdite en dehors des exceptions définies au point C du titre II du présent règlement</li> <li>- Camping caravanage interdit</li> <li>- Affouillements et exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.</li> </ul>
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence</li> <li>- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.</li> <li>- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;</li> </ul>

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Prescriptions	
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	<p><u>Projets nouveaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.</li> </ul> <p><u>Prescriptions à respecter par les projets admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence.</li> <li>- Constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence</li> <li>- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence.</li> <li>- les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.</li> </ul>
Mouvement de terrain Bg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux</li> <li>- Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité</li> </ul>
Ruisseaulement sur versant Bv	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur</li> <li>- Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau</li> </ul>

Les mesures relatives au PPRI Isère Aval

Pour connaître les mesures relatives au PPRI Isère Aval, il convient de se référer aux annexes du PLU – Pièce 5-1 – Servitudes d'utilité publique.

- En plus des mesures relatives aux aléas :

Destinations	Sous destinations	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous condition
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureaux			A condition d'être liée à une habitation
	Centre de congrès et d'exposition	X		

#### **Sont également interdits**

- Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
- Dans les zones humides :
  - L'assèchement du sol de la zone humide,
  - L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (débâliement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide
  - L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.
- Dans les emprises de corridors écologiques : Les constructions de toute nature.

#### **Sont admis sous condition :**

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être justifiés par des raisons techniques de construction (ex : habitation, piscine, ...) ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques.
- ***Dans les emprises des corridors écologiques*** :
  - Les installations et travaux nécessaires à la protection des milieux et des espèces.
  - Les ouvrages et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques.
  - La création d'accès aux parcelles à condition de limiter la largeur des accès et de ne pas imperméabiliser l'accès réalisé sur l'emprise du corridor écologique.

## I.B. Mixité fonctionnelle et sociale

#### • ***Pour les constructions patrimoniales identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :***

##### **Rappel :**

- ⇒ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- ⇒ La modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme) est interdite.

Toutes constructions nouvelles, réhabilitations, modifications ou extensions de constructions existantes, seront autorisées seulement si elles respectent les caractéristiques paysagères du site, les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones »  
Titre III - C

- Mixité sociale :**

Taille du programme	Taux minimum de surface de plancher (SP) affecté aux logements sociaux
De 300m <sup>2</sup> à 2000m <sup>2</sup> de SP	30%
Plus de 2000m <sup>2</sup> de SP	35%

Cette règle s'applique sur l'ensemble du lotissement (=permis d'aménager).

**Règles particulières :**

Code de l'urbanisme	Représentation au plan de zonage	Objectifs de mixité sociale	Localisation
L.151-15		L'opération doit comporter au moins 50% de logements en faveur de la mixité sociale.	OAP de la Commanderie

## II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### II.A. Volumétrie et implantation des constructions

- Emprise au sol**

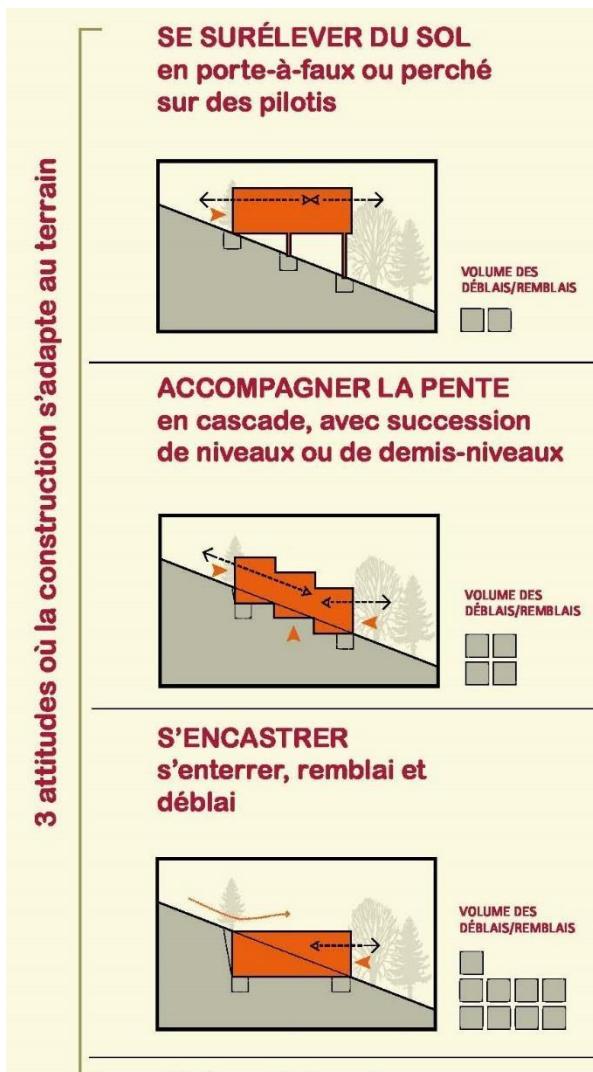
- Les mesures relatives aux aléas :**

	Prescriptions
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	<p>Le RESI devra être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes</li> <li>- inférieur à 0,50 pour <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ pour les permis groupés R 421-7-1 ;</li> <li>▶ pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;</li> <li>▶ pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;</li> <li>▶ pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;</li> <li>▶ pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)</li> </ul> </li> </ul> <p>Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.</p> <p>En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.</p>

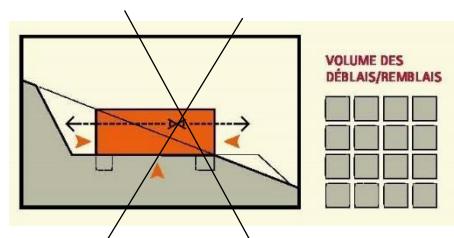
- Sous réserve de respecter les mesures relatives aux aléas**

- Habitation (hors annexes) :
      - Pour des unités foncières de 1000m<sup>2</sup> maximum :
        - ▶ Pour les terrains (Terrain naturel) de pente inférieure à 10% : l'emprise au sol de l'habitation est fixée à 100m<sup>2</sup> maximum
        - ▶ Pour les terrains (Terrain naturel) de pente supérieure à 10% **et à condition d'une insertion de la construction dans la pente** : l'emprise au sol de l'habitation est fixée à 120m<sup>2</sup> maximum
      - Dans le cas d'une absence d'insertion dans la pente : l'emprise au sol est maintenue à 100m<sup>2</sup> maximum.
    - Pour des unités foncières à partir de 1001m<sup>2</sup> :
      - ▶ Pour les terrains (Terrain naturel) de pente inférieure à 10% : le CES est de 0,1 maximum.
      - ▶ Pour les terrains (Terrain naturel) de pente supérieure à 10% **et à condition d'une insertion de la construction dans la pente** : le CES est fixé à 0,15 maximum.

Illustration d'une bonne insertion dans la pente :



Interdiction :



Source des illustrations : Construire et aménager dans un PNR – PNR Vercors-Chartreuse

- Les annexes :
  - 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum en cas d'implantation sur limite hors surface de bassin des piscines.
  - 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum avec application de la règle d'implantation de retrait, toutes annexes comprises hors surface de bassin des piscines.
- Si les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ont déjà atteint les seuils ci-dessus, une seule extension ou une annexe de 30m<sup>2</sup> maximum est autorisée.

- **Hauteur**

→ **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones »  
Titre III - A

→ **Règle**

- La hauteur des constructions principales :
  - La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres au faîte.
  - En cas de réalisation de toits terrasses avec ou sans attiques, la hauteur maximum des constructions est de 7 mètres au point le plus haut. Cf. Fig. 1

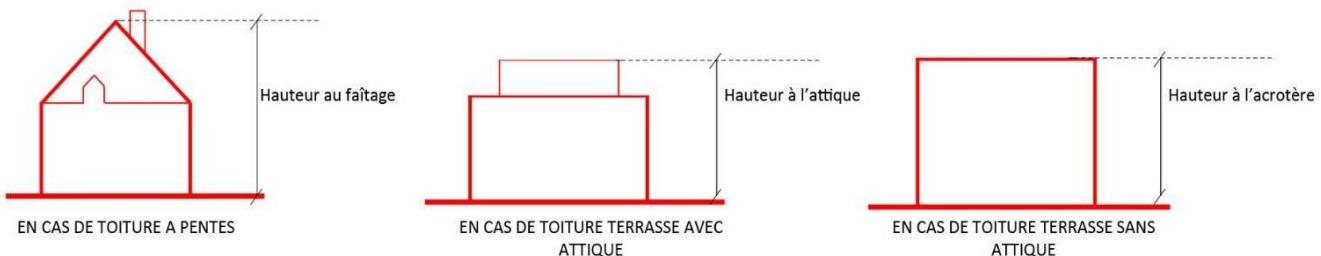


Fig.1 - Calculs de la hauteur maximale de la construction

- La hauteur des bâtiments annexes :
  - La hauteur est fixée à 2,80 m maximum à l'égout et 4 m maximum au faîtement. Lorsque ces annexes sont construites sur limite séparative, leur hauteur n'excèdera pas 2,80 mètres sur limite.
- En cas de construction existante d'une hauteur supérieure à 9m, l'extension est permise dans le respect de la hauteur initiale.
- Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone tels que les candélabres.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite de 1,5 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les constructions doivent respecter un recul de :

- 25m mini par rapport à l'emprise des routes départementales RD1075 et RD1085
- 5 m minimum des limites des autres emprises publiques.
- Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul : l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de la marge de recul pourront être autorisés, à condition :
  - Qu'ils ne génèrent pas une dégradation des conditions de circulation en termes de visibilité et sécurité
  - Qu'ils s'inscrivent dans la forme urbaine générale
  - Qu'ils ne suppriment pas de places de stationnement.
- Des implantations avec un recul différent ou à l'alignement peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de respecter la forme urbaine générale et de ne pas générer de dégradation des conditions de circulation en termes de visibilité et sécurité.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

→ **Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tenant compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.

→ **Règles particulières**

- Limites séparatives latérales :

Les constructions, **hors terrasses édifiées au niveau du terrain naturel**, doivent s'implanter avec un retrait minimum au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres

$$H/2 \geq 3 \text{ mètres minimum}$$

- Limites de fond de parcelle :

Un recul de 5 m minimum est inconstructible. Seules sont autorisées :

- Les annexes d'une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup>.
- Les extensions uniquement sur 1 niveau des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les piscines.
- **Les terrasses édifiées au niveau du terrain naturel.**

→ Règles particulières – MAISONS JUMELEES

- La construction sur limite est possible en cas de maisons jumelées. Sur la limite opposée : Tout bâtiment doit être implanté avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres. (Fig. 2)

$$H/2 \geq 3 \text{ mètres minimum}$$

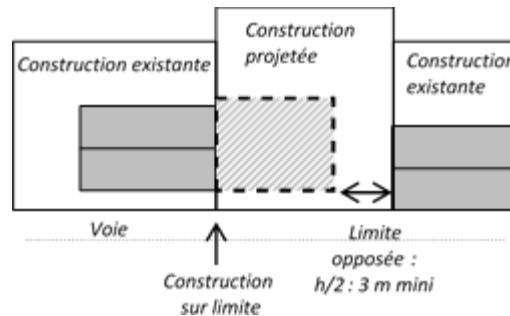


Fig. 2

→ Les annexes peuvent s'implanter :

- soit sur limite séparative
- soit avec un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur :

$$H/2 \geq 2 \text{ m minimum}$$

- Les bassins des piscines seront obligatoirement en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

- **Les terrasses s'implantent librement. Les terrasses s'implantent librement. Dans le cas contraire, elles doivent respecter la règle générale des constructions principales.**

- Des implantations avec un recul différent ou à l'alignement peuvent être admises pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de respecter la forme urbaine générale.

## II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III – B et C

## II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

• **Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.

- **Mesures relatives à la carte des aléas**

	Prescriptions
Ruisseaulement versant RV	Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

- **Sous réserve de respecter les mesures relatives à la carte des aléas, au PPRi de la Morge et au PPRi Isère Aval**

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. La création de volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

En cas de terrains en pente : les mouvements de terre (déblais et/ou remblais) apparents ne doivent pas excéder 1,5m entre le terrain naturel avant travaux et le terrain fini après travaux.

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - A

Les sous-sols sont autorisés à condition que les mouvements de terre apparents finaux respectent la règle ci-dessus

• **Clôtures le long des voies publiques et/ou des limites séparatives**

- **Mesures relatives à la carte des aléas**

	Prescriptions
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

- Pour connaître les clôtures autorisées, il convient de se référer au plan 4A2

- **Murs de soutènement en limite de propriété (sur voie et entre terrain) (Fig.3)**

Si la limite de propriété en bas de pente est matérialisée par un mur de soutènement. Une haie haute est interdite. Les essences végétales proposées devront être adaptées.

Les croquis ci-dessous s'appliquent également dans le cas de terrains limitrophes.

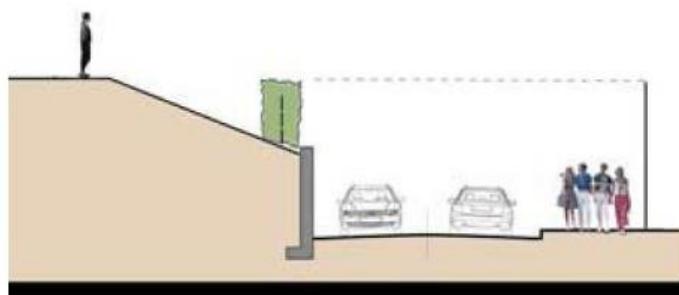
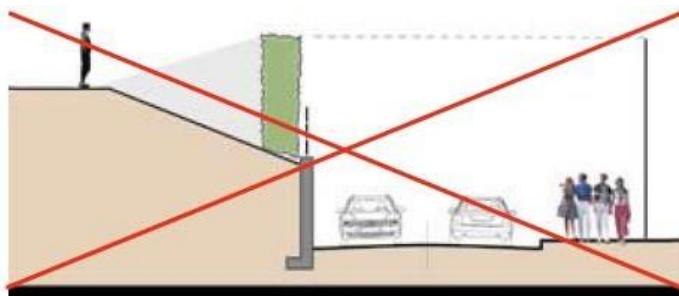


Fig.3

- **Cas spécifique :**

- Services publics ou d'intérêt collectif :

Une hauteur maximale de 2m est admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour des raisons de sécurité.

- Sur limite séparative et en cas de maisons mitoyennes SAUF SUR LES ZONES BLEUES SUR LE PLAN 4A2 :

Les clôtures peuvent être en maçonnerie. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites, sauf si elles sont réalisées en pierre, en galets, en pisé ou en bois. Leur longueur est limitée à 5 mètres à compter de la façade de la construction. (Fig. 4)

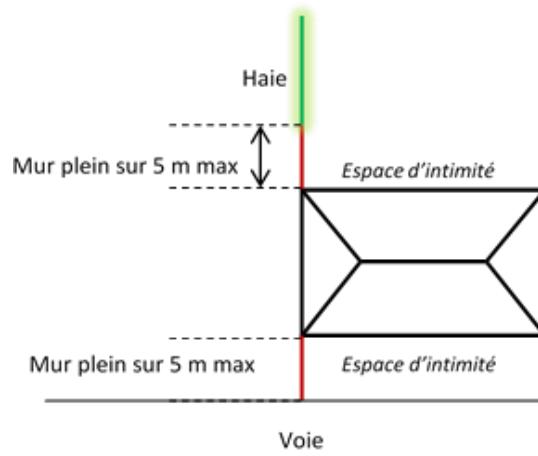


Fig. 4

- **Les murs pleins sont autorisés uniquement :**

- en cas de reconstruction, de réhabilitation de clôtures existantes dépassant déjà cette limite dans le respect de la hauteur initiale
- en cas de prolongement d'une clôture existante dépassant déjà cette limite sur la propriété dans le respect de la hauteur initiale.
- dans le cadre de dispositifs antibruit le long de l'autoroute.

- **Les maçonneries des clôtures** devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

- **Les clôtures en angle de rue** doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).
- **Espaces libres et plantations**
  - L'utilisation d'essences non envahissantes et locales est imposée en cas de plantations de haies vives.
  - D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales (se référer aux espèces endémiques locales – liste CAPV). Les haies monovégétales sont interdites.
  - 50% minimum de la parcelle doivent être aménagés en espace vert de pleine terre<sup>2</sup>. Peuvent être comptés dans ces 50% :
    - Les toitures végétales : coefficient de pondération de 0,6 par m<sup>2</sup>
    - Le stationnement en végétalisé : coefficient de pondération de 0,3 par m<sup>2</sup>
- **Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Tout aménagement devra tenir compte des haies inscrites au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En cas de coupes et arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité (ex : arbre instable), l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

Si pour la réalisation de voiries, les haies devaient être supprimées, il serait impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site.

## II.D. Stationnement

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - D

## III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### III.A. Desserte par les voies publiques et privés

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III – E

### III.B. Desserte par les réseaux

- **Mesures relatives aux aléas**

	Prescriptions
Glissement de terrain Bg	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales de drainage : <ul style="list-style-type: none"> <li>soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion,</li> <li>soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux</li> </ul> </li> </ul>

- **Eau potable, Eaux usées, Eaux pluviales :**

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - F, applicable dans le respect des mesures relatives aux aléas

<sup>2</sup> L'espace vert de pleine terre est la base du calcul. Exemple : pour 200m<sup>2</sup> d'espaces verts en pleine terre, pour l'équivalence en toitures végétales avec le coefficient de pondération de 0,6m<sup>2</sup>,  $200/0.6 = 333m^2$  ;  
200m<sup>2</sup> d'espaces verts en pleine terre = 333m<sup>2</sup> de toitures végétales

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Cette zone correspond aux ensembles bâtis constituant des hameaux et détachés de l'enveloppe urbaine principale. Elle a une vocation principale d'habitat. Cette zone fait l'objet d'une maîtrise de la densité bâtie. Une partie de la zone relève d'un assainissement individuel (UDn).

Une partie de la zone UD est concernée :

- Par l'application la carte des aléas (Cf. Annexes du PLU).

Aléas	Niveau d'aléas	Correspondance aléas/zonage
Ruisseau sur versant « V »	V3	RV
Glissement de terrain « G »	G2	RG
Glissement de terrain « G »	G1	Bg

- Par le secteur d'exposition aux bruits routiers, autoroutiers et ferroviaires
- Par l'application du PPRi de la Morge.

**En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, le règlement de la zone UD s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet, à l'exception des places de stationnement : Le nombre de places de stationnement requis reste inchangé mais leur répartition peut s'apprécier comme un projet d'ensemble et non par unité foncière.**

### I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les mesures relatives aux aléas :

##### Interdiction

	Prescriptions
Ruisseau sur versant RV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction interdite en dehors des exceptions définies au point C du titre II du présent règlement</li> <li>- Aires de stationnement interdites</li> <li>- Camping caravanage interdit</li> <li>- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.</li> </ul>
Mouvements de terrain RG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction interdite en dehors des exceptions définies au point C du titre II du présent règlement</li> <li>- Camping caravanage interdit</li> <li>- Affouillements et exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.</li> </ul>

##### Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Prescriptions
Mouvement de terrain Bg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux</li> <li>- Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité</li> </ul>

- En plus des mesures relatives aux aléas :**

Destinations	Sous destinations	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous condition
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureaux			A condition d'être liée à une habitation
	Centre de congrès et d'exposition	X		

**Sont également interdits**

- Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,

**Sont admis sous condition :**

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être justifiés par des raisons techniques de construction (ex : habitation, piscine, ...) ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques.

**I.B. Mixité fonctionnelle et sociale****• *Pour les îlots bâtis et les constructions patrimoniales identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :***

Rappel :

- ⇒ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23h du Code de l'Urbanisme).
- ⇒ La modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (article R.421-23h du Code de l'Urbanisme) est interdite.

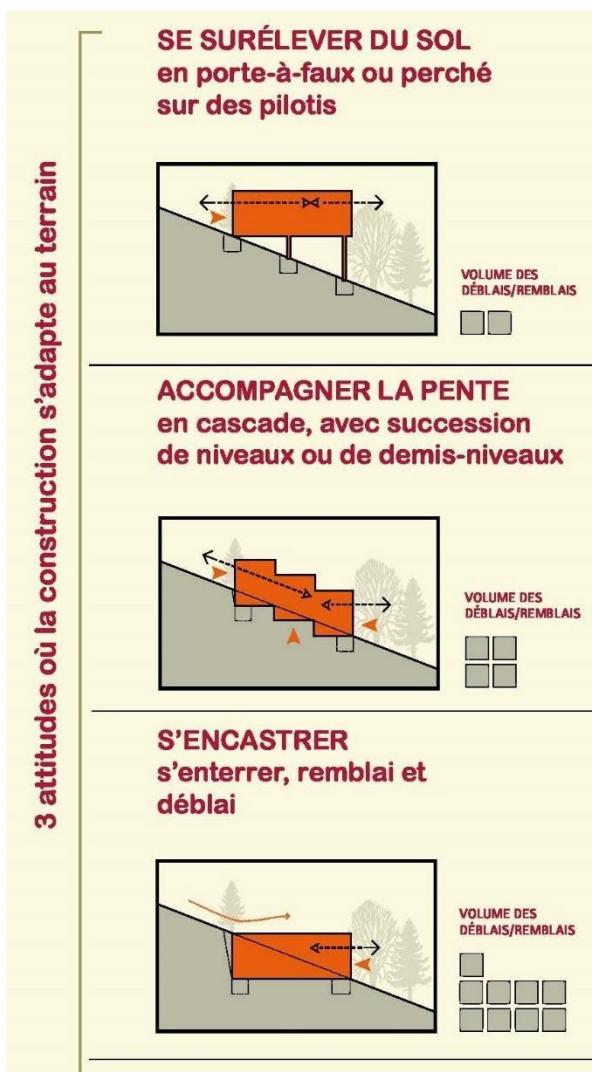
Toutes constructions nouvelles, réhabilitations, modifications ou extensions de construction existante, seront autorisées seulement si elles respectent les caractéristiques paysagères du site, les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones »  
Titre III - C

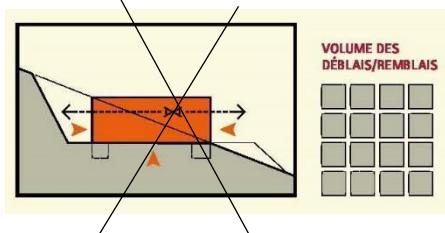
**II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****II.A. Volumétrie et implantation des constructions****• *Emprise au sol***

- Habitation (hors annexes) :
  - Pour des unités foncières de 1000m<sup>2</sup> maximum :
    - Pour les terrains (Terrain naturel) de pente inférieure à 10% : l'emprise au sol de l'habitation est fixée à 100m<sup>2</sup> maximum
    - Pour les terrains (Terrain naturel) de pente supérieure à 10% **et à condition d'une insertion de la construction dans la pente** : l'emprise au sol de l'habitation est fixée à 120m<sup>2</sup> maximum
  - Dans le cas d'une absence d'insertion dans la pente : l'emprise au sol est maintenue à 100m<sup>2</sup> maximum.
- Pour des unités foncières à partir de 1001m<sup>2</sup> :
  - Pour les terrains (Terrain naturel) de pente inférieure à 10% : le CES est de 0,1 maximum.
  - Pour les terrains (Terrain naturel) de pente supérieure à 10% **et à condition d'une insertion de la construction dans la pente** : le CES est fixé à 0,15 maximum.
- Dans le cas d'une absence d'insertion dans la pente : le CES est de 0,1 maximum.

Illustration d'une bonne insertion dans la pente :



Interdiction



Source des illustrations : Construire et aménager dans un PNR – PNR Vercors-Chartreuse

- Les annexes :
  - 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum en cas d'implantation sur limite hors surface de bassin des piscines.
  - 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum avec application de la règle d'implantation de retrait, toutes annexes comprises hors surface de bassin des piscines.
- Si les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ont déjà atteint les seuils ci-dessus, une seule extension ou une annexe de 30m<sup>2</sup> maximum est autorisée.

- **Hauteur**

→ Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones »  
Titre III - A

→ Règle

- La hauteur des constructions principales :

- La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres au faîte.
- En cas de réalisation de toits terrasses avec ou sans attiques, la hauteur maximum des constructions est de 7 mètres au point le plus haut. Cf. Fig. 1.

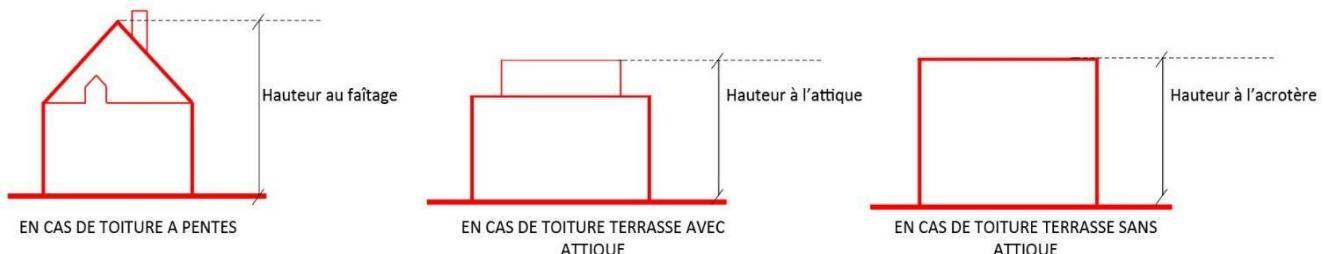


Fig.1 - Calculs de la hauteur maximale de la construction

- La hauteur des bâtiments annexes est fixée à 2,80 m maximum à l'égout et 4 m maximum au faîte. Lorsque ces annexes sont construites sur limite séparative, leur hauteur n'excèdera pas 2,80 mètres sur limite.
- En cas de construction existante d'une hauteur supérieure à 9 m, l'extension est permise dans le respect de la hauteur initiale.
- En cas de reconstruction de construction dépassant déjà la limite fixée ci-dessus, la hauteur initiale du bâtiment pourra être respectée.
- Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone tels que les candélabres.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite de 1,5 mètres de dépassement en plan horizontal.

- Le long des RD1075 et 1085 :  
25m minimum par rapport à l'emprise des routes départementales.
- Le long de l'autoroute :
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics autres que celles liées à l'activité autoroutière doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment :  
 $H = L \text{ mini}$
  - Autres constructions non liées à l'activité autoroutière : retrait mini de 50m à partir de l'axe de l'autoroute
- Autres voies : Les constructions doivent s'implanter dans le respect des implantations existantes.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

→ **Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tenant compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.

→ **Règles générales**

- **Tout ou partie des constructions principales**, hors annexes **et terrasses édifiées au niveau du terrain naturel**, doivent s'implanter :
  - soit sur une seule limite séparative. Sur la limite opposée : la construction doit être implantée avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres. (Cf. Fig.2)

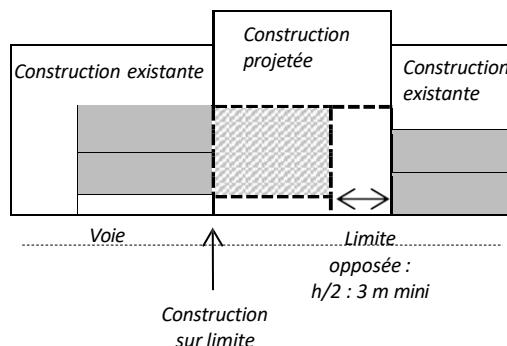


Fig. 2

- soit en retrait des limites séparatives : la construction doit être implantée avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.  
 $H/2 \geq 3 \text{ mètres minimum}$
- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant au maximum le gabarit de la construction existante.
- Les annexes peuvent s'implanter :
  - soit sur limite séparative
  - soit avec un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur :  
 $H/2 \geq 2 \text{ m minimum}$
  - Les bassins des piscines seront obligatoirement en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.
- Les terrasses s'implantent librement. Les terrasses s'implantent librement. Dans le cas contraire, elles doivent respecter la règle générale des constructions principales.

## II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III – B et C

## II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

### • Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.

### - Mesures relatives à la carte des aléas

	Prescriptions
Ruisseaulement sur versant RV	Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

### - Sous réserve de respecter les mesures relatives à la carte des aléas

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

En cas de terrains en pente : les mouvements de terre (déblais et/ou remblais) apparents ne doivent pas excéder 1,5m entre le terrain naturel avant travaux et le terrain fini après travaux.

Les sous-sols sont autorisés à condition que les mouvements de terre apparents finaux respectent la règle ci-dessus

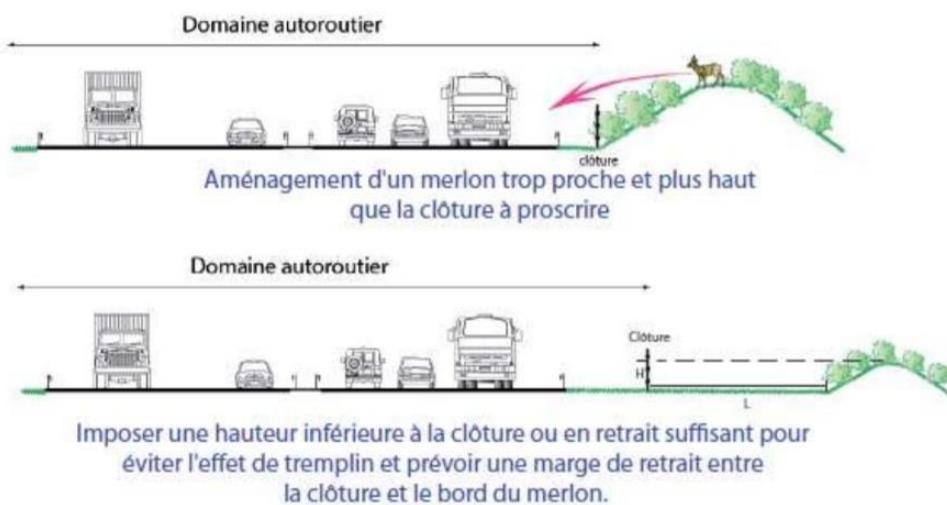
► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - A

- Dans le cas des nuisances sonores générées par l'autoroute : la règle ci-dessus ne s'applique à la mise en œuvre de dispositifs liés à des mesures anti-bruit.

### - Le long de l'autoroute :

En cas de création de merlon non liés à l'activité autoroutière : un merlon trop proche et plus haut que la clôture de l'autoroute est interdite. Une distance suffisante devra être respectée sur le principe des croquis ci-dessous.

Croquis de principe :

**Aménagement de merlons**

- **Clôtures le long des voies publiques et/ou des limites séparatives**

- Pour connaître les clôtures autorisées, il convient de se référer au plan 4A2

- **Murs de soutènement en limite de propriété (sur voie et entre terrain) (Fig.3)**

Si la limite de propriété en bas de pente est matérialisée par un mur de soutènement. Une haie haute est interdite. Les essences végétales proposées devront être adaptées.

Les croquis ci-dessous s'appliquent également dans le cas de terrains limitrophes.

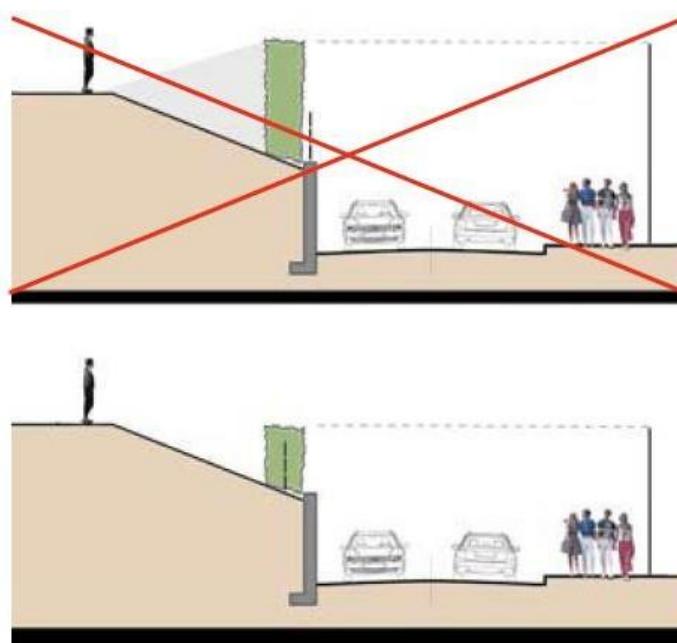


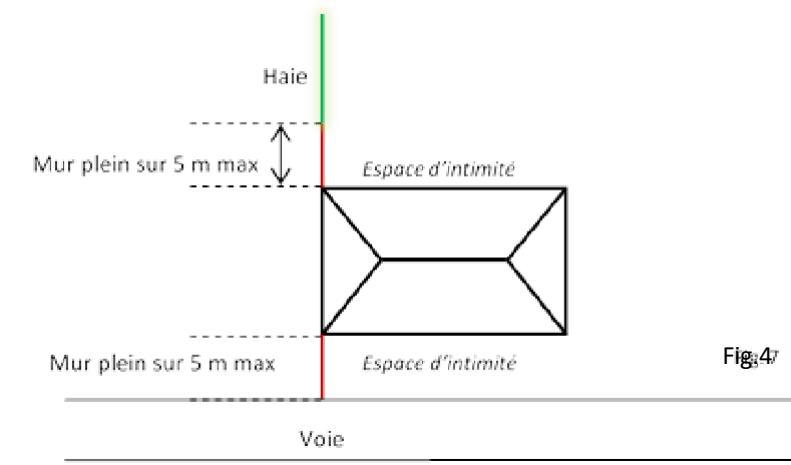
Fig.3

- **Cas spécifique :**

- **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Une hauteur maximale de 2m est admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour des raisons de sécurité.

- Sur limite séparative et en cas de maisons mitoyennes : Les clôtures peuvent être en maçonnerie. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites, sauf si elles sont réalisées en pierre, en galets, en pisé ou en bois. Leur longueur est limitée à 5 mètres à compter de la façade de la construction. (Fig. 4)



- Les murs pleins sont autorisés uniquement :
    - en cas de reconstruction, de réhabilitation de clôtures existantes dans le respect de la hauteur initiale
    - en cas de prolongement d'une clôture existante sur la propriété dans le respect de la hauteur initiale.
  - Les maçonneries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
  - Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).
- Espaces libres et plantations
- L'utilisation d'essences non envahissantes et locales est imposée en cas de plantations de haies vives.
  - D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales (se référer aux espèces endémiques locales – liste CAPV). Les haies monovégétales sont interdites.
  - 50% minimum de la parcelle doivent être aménagés en espace vert de pleine terre<sup>3</sup>. Peuvent être comptés dans ces 50% :
    - Les toitures végétales : coefficient de pondération de 0,6 par m<sup>2</sup>
    - Le stationnement en végétalisé : coefficient de pondération de 0,3 par m<sup>2</sup>

## II.D. Stationnement

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - D

## III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### III.A. Desserte par les voies publiques et privés

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - E

<sup>3</sup> L'espace vert de pleine terre est la base du calcul. Exemple : pour 200m<sup>2</sup> d'espaces verts en pleine terre, pour l'équivalence en toitures végétales avec le coefficient de pondération de 0,6m<sup>2</sup>,  $200/0.6 = 333m^2$  ;  
 $200m^2$  d'espaces verts en pleine terre =  $333m^2$  de toitures végétales

**III.B. Desserte par les réseaux**

- **Mesures relatives aux aléas**

	Prescriptions
Glissement de terrain Bg	<p>✓ Maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales de drainage :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion,</li><li>▪ soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans agraver les risques ou en provoquer de nouveaux.</li></ul>

- **Eau potable, Eaux usées, Eaux pluviales :**

► **Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - F, applicable dans le respect des mesures relatives aux aléas**

## CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX correspond aux zones d'activités. Une partie de la zone relève d'un assainissement individuel (UXn).

Une partie de la zone UX est concernée :

- Par l'application la carte des aléas (Cf. Annexe du PLU)

Aléas	Niveau d'aléas	Correspondance aléas/zonage
Ruisseau sur versant « V »	V3	RV
Inondation - Zone de remontée de nappe « I »	I'n1	Bi'1

- Par le secteur d'exposition aux bruits routiers, autoroutiers et ferroviaires.
- Par l'application du PPRI Isère Aval (Cf Annexe 5-1 du PLU – Servitude d'utilité publique).
- Par l'application du PPRI de la Morge (Cf Annexe 5-1 du PLU – Servitude d'utilité publique).

### I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les mesures relatives aux aléas :

##### Interdiction

	Prescriptions
Ruisseau sur versant RV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction interdite en dehors des exceptions définies au point C du titre II du présent règlement</li> <li>- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.</li> <li>- Aires de stationnement interdites</li> <li>- Camping caravane interdit</li> </ul>
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence</li> <li>- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.</li> <li>- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;</li> </ul>

#### Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Prescriptions
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	<p><u>Projets nouveaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.</li> </ul> <p><u>Prescriptions à respecter par les projets admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence.</li> <li>- Constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence</li> <li>- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence.</li> <li>- les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.</li> </ul>

**Les mesures relatives aux PPRi de la Morge et Isère Aval**

- Zone rouge R : les constructions sont interdites sauf exceptions. Pour connaître les mesures relatives au PPRi de la Morge, il convient de se référer aux annexes du PLU – Pièce 5-1 – Servitudes d'utilité publique

- ***En plus des mesures relatives aux aléas :***

Destinations	Sous destina-tions	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous condition
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores, olfactives ou visuelles
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	

	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureaux		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

#### Sont également interdits

- Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,

#### Sont admis sous condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être justifiés par des raisons techniques de construction (ex : habitation, piscine, ...) ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques.
- Les annexes des habitations déjà existantes à la date d'approbation du présent document à condition d'être implantées sur la même unité foncière.
- L'extension et l'aménagement des logements déjà existants dans la zone à la date d'approbation du présent document est permise dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaire.
- La reconstruction de bâtiment d'habitations sur la même parcelle et sous condition d'emprises au sol identique et de surface de plancher identique.

## **II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **II.A. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **• Emprise au sol**

##### **- Les mesures relatives aux aléas**

	Prescriptions
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	<p>Le RESI devra être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes</li> <li>- inférieur à 0,50 pour <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ pour les permis groupés R 421-7-1 ;</li> <li>▶ pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;</li> <li>▶ pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;</li> <li>▶ pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;</li> <li>▶ pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)</li> </ul> </li> </ul> <p>Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.</p> <p>En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.</p>

##### **- Sous réserve de respecter les mesures relatives aux aléas**

- Les annexes aux logements : 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum, toutes annexes comprises hors piscines.
- Pour les destinations hors logements :  
L'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la surface de la parcelle.  
Lorsqu'il s'agit d'entrepôts où les manœuvres peuvent se faire en grande partie à l'intérieur du bâtiment, l'emprise au sol des constructions pourra être augmentée dans la mesure où un plan de circulation justifiera de ces possibilités de manœuvre. L'emprise au sol pourra atteindre un maximum de 70% de la surface de la parcelle.

- **Hauteur**

→ **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones »  
Titre III - A

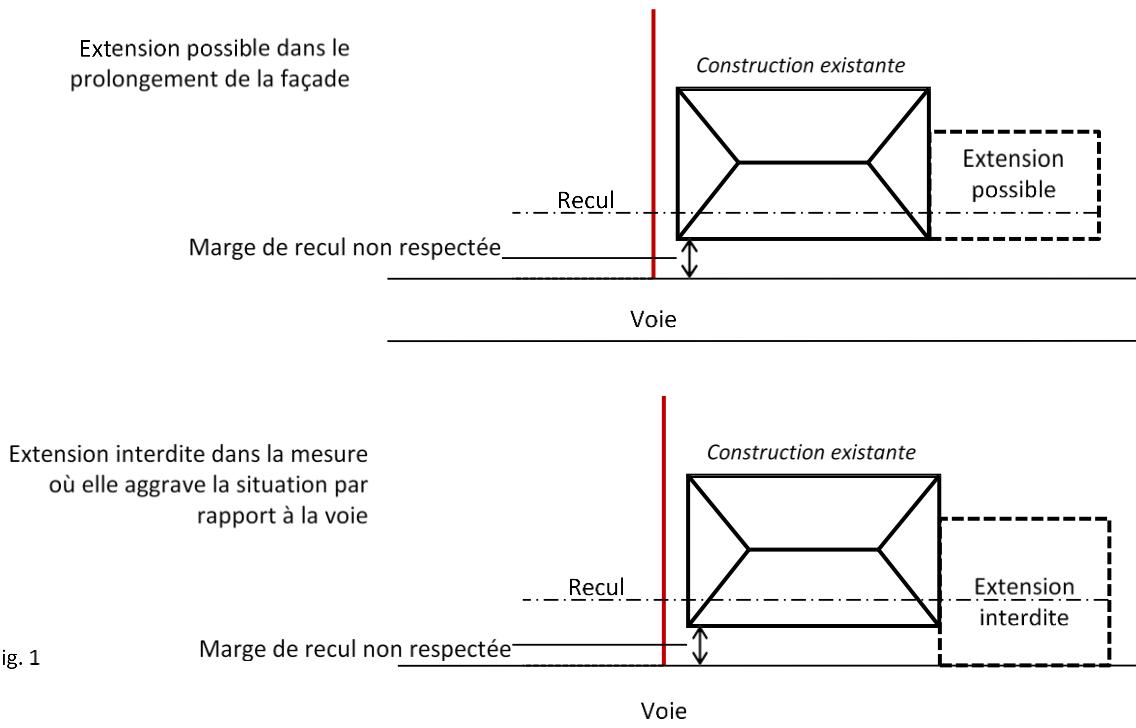
→ **Règle**

- La hauteur des constructions principales :
  - La hauteur maximum des constructions est de 15 mètres au faîte.
  - En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 12,50 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des bâtiments annexes aux logements :
  - La hauteur est fixée à 2,80 maximum à l'égout et 4 m maximum au faîte. Lorsque ces annexes sont construites sur limite séparative, leur hauteur n'excèdera pas 2,80 mètres sur limite.
- En cas de construction existante d'une hauteur supérieure à 15m, l'extension est permise dans le respect de la hauteur initiale.
- En cas de reconstruction de construction dépassant déjà la limite fixée ci-dessus, la hauteur initiale du bâtiment pourra être respectée.
- Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone tels que les candélabres.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite de 1,5 mètre de dépassement en plan horizontal.

- Les constructions doivent respecter un recul de :
  - 25m par rapport à l'emprise de la RD1085.
  - 5 mètres minimum par rapport aux autres emprises publiques.
- Des implantations avec un recul différent ou à l'alignement peuvent être admises :
  - pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de respecter la forme urbaine générale et de ne pas générer de dégradation des conditions de circulation en termes de visibilité et sécurité.
  - Pour les extensions de bâtiments existants ne respectant pas le recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie. (Fig. 1)



- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 m cette distance minimum.

## II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Les constructions bois :**

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions constituant une habitation ou une activité utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 2)
- Les constructions en rondins sont interdites.

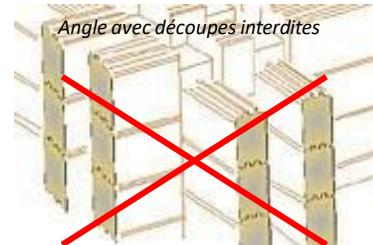


Fig. 2

- **Volume**

- Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple.

- **Façades**

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre, brique, bois, verre, ...).
- Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.
- Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

- **Toiture**

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Elles doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.

- **Matériaux/couleurs**

- Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.
- Les matériaux brillants ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) sont interdits (en façade et toiture) sauf pour marquer ponctuellement un volume.

- **Locaux techniques et équipements techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.
- Le stockage des déchets ménagers ou toute autre aire de stockage doit être organisé :
  - Soit dans des locaux fermés,
  - Soit sur des aires spécialisées aménagées composées :
    - de parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,60 mètre,
    - d'écrans végétaux. La hauteur minimale lors de la plantation est de 1,50 mètre,
    - d'une combinaison des deux.

## II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### • Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.

#### - Mesures relatives à la carte des aléas

	Prescriptions
Ruisseau sur versant RV	Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

#### - *Sous réserve de respecter les mesures relatives à la carte des aléas, au PPRi de la Morge et au PPRi Isère Aval :*

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

En cas de terrains en pente : les mouvements de terre (déblais et/ou remblais) apparents ne doivent pas excéder 1,5m entre le terrain naturel avant travaux et le terrain fini après travaux.

Les sous-sols sont autorisés à condition que les mouvements de terre apparents finaux respectent la règle ci-dessus

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones »  
Titre III - A

### • Clôtures le long des voies publiques et/ou des limites séparatives

#### - Mesures relatives à la carte des aléas

	Prescriptions
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

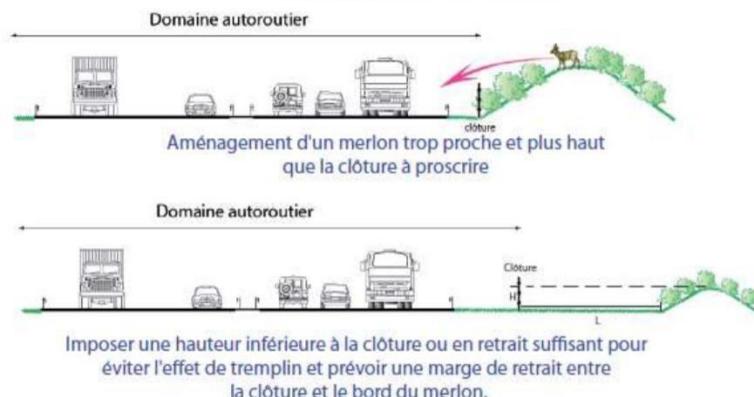
#### - *Pour connaître les clôtures autorisées, il convient de se référer au plan 4A2*

#### - Cas spécifique :

- Le long de l'autoroute
  - La hauteur de la clôture n'est pas limitée
  - Les murs pleins sont autorisés uniquement dans le cadre de dispositifs antibruit.
  - En cas de création de merlon non liés à l'activité autoroutière : un merlon trop proche et plus haut que la clôture de l'autoroute est interdite. Une distance suffisante devra être respectée.

Croquis de principe :

#### Aménagement de merlons



- **Espaces libres et plantations**

- L'utilisation d'essences non envahissantes et locales est imposée en cas de plantations de haies vives.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales (se référer aux espèces endémiques locales – liste CAPV). Les haies monovégétales sont interdites.
- 30% minimum de la parcelle doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

- **Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Tout aménagement devra tenir compte des haies inscrites au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

En cas de coupes et arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité (ex : arbre instable), l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

Si pour la réalisation de voiries, les haies devaient être supprimées, il serait impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site.

## II.D. Stationnement

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - D

## III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### III.A. Desserte par les voies publiques et privés

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - E

### III.B. Desserte par les réseaux

#### Mesures relatives aux aléas

	Prescriptions
Zone de remontée de nappe Bi'1	<p>✓ Maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales de drainage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion,</li> <li>soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.</li> </ul>

#### Eau potable, Eaux usées, Eaux pluviales :

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - F, applicable dans le respect des mesures relatives aux aléas.

## CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Cette zone correspond à Centr'alp. Elle est traversée par un secteur de corridor écologique Ulco.

Une partie de la zone UI est concernée :

- Par l'application la carte des aléas (Cf. Annexe du PLU)

Aléas	Niveau d'aléas	Correspondance aléas/zonage
Inondation - Zone de remontée de nappe « I »	I'3	RI'
Inondation - Zone de remontée de nappe « I »	I'n3	RI'
Inondation - Zone de remontée de nappe « I »	I'n1	Bi'1

- Par le secteur d'exposition aux bruits routiers et autoroutiers.
- Par l'application du PPRI Isère Aval (Cf. Annexes 5-1 Servitudes d'utilité publique).

### I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les mesures relatives aux aléas :

##### Interdiction

	Prescriptions
Inondation - Zone de remontée de nappe RI'	<p>Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis ci-après dans « <u>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</u> » notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés ci-après dans « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »</li> <li>- Les aires de stationnement</li> <li>- Le camping caravane</li> </ul>
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence</li> <li>- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.</li> <li>- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;</li> </ul>

#### Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Prescriptions
Inondation - de remontée de nappe RI'	<p>Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique</li> <li>- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,</li> <li>- approvisionnement en eau,</li> <li>- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,</li> <li>- défense contre les inondations,</li> <li>- lutte contre la pollution,</li> <li>- protection et conservation des eaux souterraines,</li> <li>- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,</li> <li>- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.</li> </ul> <p>- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes , les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux</p>

	<p>normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;</li> <li>- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements</li> <li>- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.</li> </ul> <p><u>Prescriptions applicables aux projets admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini au point F du titre II du présent règlement, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de l'inondation de référence.</li> <li>- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir point G du titre II du présent règlement</li> <li>- les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de l'inondation de référence</li> </ul>
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	<p><u>Projets nouveaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.</li> </ul> <p><u>Prescriptions à respecter par les projets admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence.</li> <li>- Constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence</li> <li>- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence.</li> <li>- Les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau</li> </ul>

- En plus des mesures relatives aux aléas :

Destinations	Sous destinations	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous condition
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	À condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'être intégrés au bâtiment existant,</li> <li>• d'avoir une surface de plancher de 50m<sup>2</sup> maximum.</li> </ul>
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			À condition d'être nécessaires au fonctionnement quotidien de la zone concernée
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		

Destinations	Sous destinations	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous condition
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			À condition d'être fermé et sont liées à une activité de production industrielle
	Bureaux		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

#### **Sont également interdits**

- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les activités entrant dans les directives dites « SEVESO » et leur transposition en droit français,

#### **Sont admis sous condition :**

- En zone Uico, les clôtures sont proscrites. Toutefois, en cas de nécessité démontrée, elles devront être aménagées de manière à préserver les passages de la faune.

## **II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **II.A. Volumétrie et implantation des constructions**

- **Emprise au sol**

- **Les mesures relatives aux aléas :**

	Prescriptions
Inondation -Zone de remontée de nappe RI'	Sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m <sup>2</sup> , les installations sanitaires nécessaires à ces équipements
Inondation - Zone de remontée de	En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini au point F du titre II du présent règlement, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de l'inondation de référence.

nappe Bi'1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inférieur à 0,50 pour           <ul style="list-style-type: none"> <li>► pour les permis groupés R 421-7-1 ;</li> <li>► pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;</li> <li>► pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;</li> <li>► pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;</li> <li>► pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)</li> </ul> </li> </ul> <p>Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.</p>
---------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- **Sous réserver de respecter les mesures relatives aux aléas**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 65% de la surface de la parcelle.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôts où les manœuvres peuvent se faire en grande partie à l'intérieur du bâtiment, l'emprise au sol des constructions pourra être augmentée dans la mesure où un plan de circulation justifiera de ces possibilités de manœuvre. L'emprise au sol pourra atteindre un maximum de 70% de la surface de la parcelle.

- **Hauteur**

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée, de ventilation et éclairage en toiture.

- **Hauteur relative**

Par rapport aux limites séparatives, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite doit être inférieur au double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $H = 2L$  avec 5 mètres mini)

Le niveau de référence en limite étant IGN69 (188.50)

- **Hauteur maximale**

La hauteur maximale de la construction est égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et sa verticale au sol établie à la cote IGN.69-188.50.

La côte de niveau a été fixée à :

- pour les bâtiments IGN69 – 188.50 (référence pour la hauteur maximale autorisée)
- pour les voiries et parkings IGN69 – 188.20.

La hauteur maximale est fixée à 20 mètres pour tous les secteurs (référence IGN69-188.50)

Pour les ouvrages ponctuels et de faible emprise, à caractère technique confirmé, la hauteur maximale pourra être majorée de 2,50 m.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies**

L'implantation des constructions devra respecter :

- un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Limites d'application de la règle :

- Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, (escaliers extérieurs non fermés), n'étant pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement et ceci lorsqu'il y a recul tel que défini ci-avant seulement.
- Certains équipements annexes d'utilité collective tels que les postes de transformation, les abris et les stations de pompage peuvent être implantés en zone non aedificandi.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments peuvent être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L \geq H/2$  avec 5 mètres minimum)

Ces implantations devront respecter les règles d'implantations imposées par les Services de Sécurité selon la nature de l'entreprise.

## II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions constituant utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 1)
- Les constructions en rondins sont interdites.

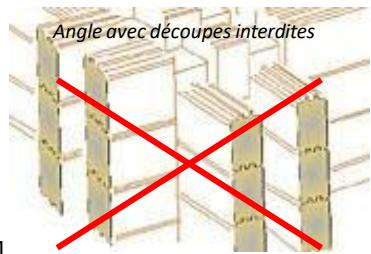


Fig. 1

- Les règles suivantes sont issues de la nécessité d'assurer un caractère cohérent et harmonieux à la zone. L'architecture des bâtiments sera soignée dans le but de valoriser l'image fonctionnelle et dynamique du parc d'activités.

La règle d'ensemble à respecter sera par les formes, les proportions, l'échelle et les matériaux, de traduire les fonctionnalités et les usages de l'entreprise (production, stockage, recherche, bureaux, accueil et services) tout en respectant une lecture unitaire.

Il est également rappelé que « les constructions dans leur conception, orientation, choix et mise en œuvre des matériaux, devront tendre vers la moindre consommation d'énergie possible ».

### Volumes

- rechercher les volumes simples ou composition de volumes simples n'impliquant pas une transformation de la topographie.
- valoriser par des traitements singuliers les accès des bâtiments.
- il sera apporté un soin particulier aux auvents et quai de déchargement (ou toute annexe à caractère technique). Ceux-ci devront être intégrés au volume général du bâtiment et clos sur 2 faces.
- les couvertures des volumes principaux seront réalisées, soit en terrasses, soit en toiture à faible pente (inférieure ou égale à 30%), sauf dispositions techniques différentes rendues nécessaires pour des raisons d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale sur certaines parties du volume général des bâtiments.

### Façades

- L'architecture, la modénature, le traitement des façades devront, de part et d'autre des voies principales et du rondpoint exprimer une dominante horizontale.
- Le long et autour des mêmes voies et rondpoint, les façades (programme, composition, matériaux) devront correspondre à un traitement de façade principale, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse. Aucun accès et ouvertures à caractère technique ne seront autorisés sur ces façades.
- Chacun des projets s'ouvrant sur ces voies et repérés A B C D, devront même dans le cas de réalisations différentes ou de maître d'ouvrage différent, présenter une unité d'ensemble volume et matériaux et traitement des façades

### Couleurs et matériaux

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris la « cinquième » façade : la couverture. Il sera demandé lors de la remise du permis de construire, un plan détaillé de l'ensemble des toitures à une échelle identique aux façades.

Les couvertures et les façades peuvent être utilement végétalisées.

Les matériaux pouvant être mis en œuvre pour les revêtements des parties extérieures des constructions - parements des façades (bardages), façades préfabriquées, volets roulants, menuiseries extérieures, etc.... devront s'allier avec la conception architecturale du projet et avec son environnement naturel et construit. Les choix de couleurs devront s'inspirer de la plaquette mise à disposition dans le cahier des charges de cession des terrains.

En cas de décalage dans le temps des opérations, le principe d'antériorité s'appliquera.

Dans le cadre de la composition d'ensemble et selon la dimension des bâtiments (hauteur, longueur) les oppositions franches entre matériaux différents, entre lignes verticales et horizontales seront recherchées.

Les matériaux pouvant être mis en œuvre pour les couvertures seront :

- soit des étanchéités auto protégées ou classiques de ton et de nature homogène pour les terrasses du projet présenté. Tout ou partie des terrasses pourront recevoir un revêtement végétalisé.
- soit des bacs aluminium acier laqués ou bois pour les couvertures en pente et pour les éléments ponctuels permettant les éclairages zénithaux,
- soit des verrières.
- éventuellement dans le cadre de propositions spécifiques liées à une réalisation H.Q.E. (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, bois etc...)

Les enduits rapportés en façades sont interdits.

Toute forme d'imitation de matériaux est interdite.

#### **Stockages extérieurs**

Les aires de stockage à l'air libre seront réduites au maximum. Elles feront l'objet d'une étude particulière pour en réduire l'impact visuel.

Les écrans devront être :

- soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,70 m,
- soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 m
- soit une combinaison des deux.

Des emplacements seront aménagés sur chaque parcelle pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, de préférence encastrées dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.

Aucun de ces aménagements ne sera autorisé le long des voies principales, entre l'échangeur et la RD ainsi que le long de la RD.

#### **Mobilier urbain – éclairage**

Les matériels d'éclairage devront être économies en énergie et non impactant pour la faune, par leur nature, leur disposition, leur orientation, leur intensité, ainsi que par leurs périodes d'éclairage.

### **II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

- **Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.

- **Mesures relatives à la carte des aléas**

		Prescriptions
Inondation Zone remontée nappe R1'	- de de	Les remblais sont interdits sauf que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés dans « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »
Inondation Zone remontée nappe Bi'1	- de de	- Les affouillements et exhaussements interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence

- **Sous réserve de respecter les mesures relatives à la carte des aléas et le PPRi Isère Aval**

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

- **Clôtures**

- **Mesures relatives à la carte des aléas**

	Prescriptions
Inondation - Zone de remontée de nappe RI'	Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

L'utilisation de clôtures n'est pas obligatoire.

Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures sur alignement sont assurées par des haies vives constituées de 3 essences au minimum avec ou sans grillages couleur gris ou anthracite dont la hauteur maximale est fixée à 2 mètres par rapport à la côte ING69 (188.20) ou lorsque la limite jouxte un espace public à partir du terrain aménagé.

Sont interdits : les murs bahut : les murettes / les murs pleins / les palissades / les clôtures bois / les poteaux béton. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement des entrées du lot.

En zone Uico, les clôtures devront être aménagées de manière à préserver les passages de la faune.

- **Espaces libres et plantations**

#### **Espaces libres**

Afin de valoriser au mieux l'environnement naturel existant ou à créer, à proximité de tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols admis dans la zone, tous les espaces libres non utilisés doivent être aménagés, plantés, engazonnés et entretenus, y compris les parties de terrains et talus situés dans les zones non aedificandi.

Une surface minimale de 20% sera réservée aux espaces plantés sur chaque parcelle.

Les bassins de rétention devront être paysagers. Ceux-ci devront être réalisés sans géomembrane sur les berges, permettant ainsi, sur ces parties, le développement naturel d'une végétation aquatique et spontanée. Dans le cadre du plan de masse proposé (volet paysager) les bassins devront être implantés par rapport aux bâtiments, suffisamment éloignés pour permettre leur éventuelle extension.

#### **Plantations**

Des arbres de haute tige seront plantés en plantations ponctuelles ou groupées, et notamment dans les zones de recullement en bordure des voies. Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement créées minimum.

Toute demande de permis de construire doit être accompagnée d'un plan d'implantation de végétaux avec le nom des essences.

Celles-ci devront être choisies parmi les espèces implantées dans les espaces publics avoisinants.

Il sera porté une attention toute particulière à ces aménagements afin que, à terme, espaces publics et privatifs forment une composition d'ensemble tant par leur forme que par leur végétation. Il faudra se référer au plan de composition des paysages joint en annexe.

Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes que de flore herbacée, sont autorisées (cf. charte paysagère du Pays Voironnais). Il faudra valoriser la flore mellifère, la jachère fleurie, les arbustes à baies. Seront interdites les essences jugées envahissantes et les essences favorables à la reproduction de la chenille processionnaires (pins, ...) pour éviter les traitements ultérieurs.

## II.D. Stationnement

► Cf. « *Règles communes à plusieurs zones* » Titre III - D

## III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### III.A. Desserte par les voies publiques et privés

Les accès privés des parcelles sont interdits sur les voiries primaires existantes (voie publique) entre l'échangeur de Mauvernay et la RD1085.

Chaque parcelle devra avoir accès sur une voie publique à raison d'un accès par lot, d'autres accès pourront être autorisés si les besoins sont justifiés.

Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 10 mètres peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection. Fig. 1

Les portails des accès à la parcelle devront être en retrait et de largeur suffisante afin de permettre aux véhicules (camions et semi-remorques) de dégager rapidement la chaussée avec un minimum de manœuvres.

Les emplacements nécessaires aux manœuvres des véhicules, les aires de chargement et de déchargement ainsi que les stationnements doivent être compris à l'intérieur de la parcelle. Ceux-ci ne seront pas autorisés dans les terrains situés entre le domaine public et les alignements imposés au document graphique.

Un plan de circulation sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire. Il devra, à titre indicatif, lorsque cela peut être envisagé, prendre en compte les éventuelles extensions.

Les accès privés devront respecter les aménagements piétonniers et cycles lorsque ceux-ci longent la parcelle concernée. Les raccordements entre accès privés et publics devront respecter les normes handicapés.

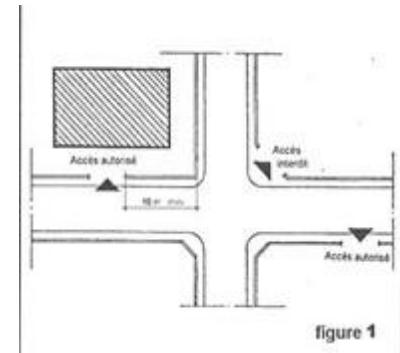


figure 1

### III.B. Desserte par les réseaux

#### • Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable par toute canalisation de caractéristiques adaptées à l'opération. Les raccordements sur les réseaux publics sont à la charge de l'acquéreur ou demandeur.

#### • Eau industrielle

Tout pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation

#### • Assainissement

En aucun cas, les ruisseaux, bassins de rétention, fossés de drainage et les canalisations d'eaux pluviales ne peuvent être utilisés pour l'évacuation des eaux usées et industrielles

#### Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents, conformément au règlement d'assainissement du Pays Voironnais.

La demande de branchement devra préciser :

- la nature des eaux usées et de leur analyse,
- leur température,
- leur débit horaire,
- le procédé de pré épuration préconisé (qui devra être adapté à la qualité de l'effluent),
- les données seront analysées au regard de la compatibilité des effluents avec le procédé biologique de la station d'Epuration et une convention définira les conditions d'autorisation du rejet,

Les eaux de refroidissement, ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'eau pluviale (EP) et dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### Eaux domestiques

Toutes constructions seront raccordées aux réseaux collectifs.

- **Eau pluviale**

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire.

Aucun rejet direct n'est autorisé dans les ruisseaux, bassins de rétention publics et fossés de drainage.

Il sera imposé la création de bassins de rétention avec séparateur d'hydrocarbure (hypothèse crue décennale) ceux-ci devront respecter un débit de fuite maximal de 10 litres/s/ha et devront être étudiés pour une capacité de 250 m<sup>3</sup>/ha pour 70 % d'imperméabilisation.

Dans tous les cas, les eaux de collectes des voiries et des parkings devront être traitées avant tout rejet au réseau public.

- **Électricité et télécommunication**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives.

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

## CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Une partie de la zone est concernée :

- Par l'application la carte des aléas (Cf. Annexe du PLU)

Aléas	Niveau d'aléas	Correspondance aléas/zonage	Zones concernées
Ruisseaulement sur versant « V »	V3	RV	La Commanderie
Glissement de terrain « G »	G1	Bg	Le Trincon et La Commanderie
Glissement de terrain	G3P2	RG, RP	Le Trincon

- Par le secteur d'exposition aux bruits autoroutiers
- Par le périmètre des monuments historiques.

### I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les mesures relatives aux aléas :

##### Interdiction

	Prescriptions
Ruisseaulement sur versant RV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction interdite en dehors des exceptions au point C du titre II du présent règlement</li> <li>- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidences</li> <li>- Aires de stationnement interdites</li> <li>- Camping caravanage interdit</li> </ul>
Mouvements de terrain RG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction interdite en dehors des exceptions au point C du titre II du présent règlement</li> <li>- Affouillement et exhaussement interdits, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.</li> <li>- Camping caravanage interdit</li> </ul>
Chute de pierres et de blocs RP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction interdite en dehors des exceptions au point C du titre II du présent règlement</li> <li>- Aires de stationnement interdites</li> <li>- Camping caravanage interdit</li> </ul>

##### Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Prescriptions
Mouvement de terrain Bg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux</li> <li>- Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité</li> </ul>

- En plus des mesures relatives aux aléas :

Destinations	Sous destinations	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous condition
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			À condition de s'inscrire dans une opération d'ensemble, telle que définie dans l'OAP, pièce 3 du PLU.
	Hébergement		X	

Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureaux			A condition d'être liée à une habitation
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont également interdits

- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,

**Sont admis sous condition :**

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être justifiés par des raisons techniques de construction (ex : habitation, piscine, ...) ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques.

**I.B. Mixité fonctionnelle et sociale**

**- Mixité sociale :**

Taille du programme	Taux minimum de surface de plancher (SP) affecté aux logements sociaux
De 300m <sup>2</sup> à 2000m <sup>2</sup> de SP	30%
Plus de 2000m <sup>2</sup> de SP	35%

## II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## II.A. Volumétrie et implantation des constructions

- Emprise au sol

**Sous réserve de respecter les mesures relatives aux aléas :**

- Les annexes : 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum, toutes annexes comprises hors surface de bassin des piscines.

- Hauteur

## → Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- Cf. « Règles communes à plusieurs zones »  
Titre III - A

## → Règle

- La hauteur des constructions principales :

- La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres au faîte.
  - En cas de réalisation de toits terrasses avec ou sans attiques, la hauteur maximum des constructions est de 7 mètres au point le plus haut. Cf. Fig. 1

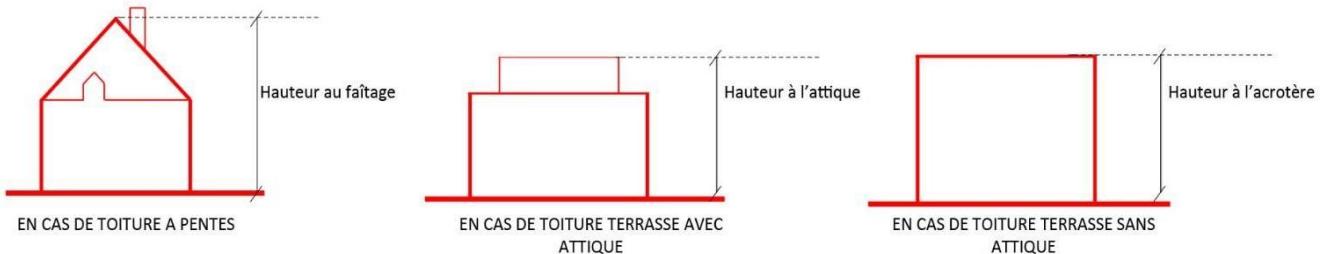


Fig.1 - Calculs de la hauteur maximale de la construction

- #### - La hauteur des bâtiments annexes :

- La hauteur est fixée à 2,80 m maximum à l'égout et 4 m maximum au faîteage. Lorsque ces annexes sont construites sur limite séparative, leur hauteur n'excèdera pas 2,80 mètres sur limite.

- ***Implantation des constructions par rapport aux voies***

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite de 1,5 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les implantations doivent proposer une structuration de la voie et une cohérence globale d'aménagement.

- ### • *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

## → Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tenant compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.

## → Règles particulières – LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres

$H/2 > 3$  mètres minimum

#### → Règles particulières – LIMITES SEPARATIVES AU SEIN DE LA ZONE

- Les implantations doivent proposer une cohérence globale d'aménagement.

→ Règles particulières – DANS LES DEUX CAS

- Les annexes peuvent s'implanter :
  - soit sur limite séparative
  - soit avec un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur :  $H/2 \geq 2m \text{ minimum}$
  - Les bassins des piscines seront obligatoirement en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.
- **Les terrasses s'implantent librement. Les terrasses s'implantent librement. Dans le cas contraire, elles doivent respecter la règle générale des constructions principales.**

**II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III – B

**II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**• Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.

- Mesures relatives à la carte des aléas

	Prescriptions
Mouvement de terrain Bg	- Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité
Ruisseaulement sur versant RV	- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidences
Mouvements de terrain RG	- Affouillement et exhaussement interdits, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.

- ***Sous réserve de respecter les mesures relatives à la carte des aléas***

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

En cas de terrains en pente : les mouvements de terre (déblais et/ou remblais) apparents ne doivent pas excéder 1,5m entre le terrain naturel avant travaux et le terrain fini après travaux.

Les sous-sols sont autorisés à condition que les mouvements de terre apparents finaux respectent la règle ci-dessus.

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones »  
Titre III - A

• Clôtures le long des voies publiques et/ou des limites séparatives- ***Pour connaître les clôtures autorisées, il convient de se référer au plan 4A2***

- En plus, sur limite séparative et en cas de maisons mitoyennes SAUF SUR LES ZONES BLEUES SUR LE PLAN 4A2 :  
Les clôtures peuvent être en maçonnerie. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites, sauf si elles sont réalisées en pierre, en galets, en pisé ou en bois. Leur longueur est limitée à 5 mètres à compter de la façade de la construction. (Fig. 2)

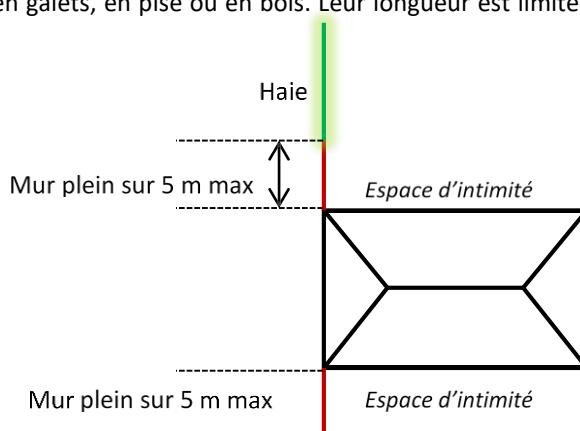


Fig. 2

## Voie

- Les maçonneries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

- **Espaces libres et plantations**

- L'utilisation d'essences non envahissantes et locales est imposée en cas de plantations de haies vives.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales (se référer aux espèces endémiques locales – liste CAPV). Les haies monovégétales sont interdites.
- 30% minimum de la parcelle (=chaque lot constructible du projet) doivent être aménagés en espace vert de pleine terre<sup>4</sup>. Peuvent être comptés dans ces 30% :
  - Les toitures végétales : coefficient de pondération de 0,6 par m<sup>2</sup>
  - Le stationnement en végétalisé : coefficient de pondération de 0,3 par m<sup>2</sup>

---

## II.D. Stationnement

---

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - D

---

## III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### III.A. Desserte par les voies publiques et privés

---

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - E

---

### III.B. Desserte par les réseaux

---

- **Mesures relatives aux aléas**

	Prescriptions
Mouvement de terrain Bg	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales de drainage : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion,</li> <li>▪ soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux</li> </ul> </li> </ul>

- **Eau potable, Eaux usées, Eaux pluviales :**

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - F, applicable dans le respect des mesures relatives aux aléas.

---

<sup>4</sup> L'espace vert de pleine terre est la base du calcul. Exemple : pour 200m<sup>2</sup> d'espaces verts en pleine terre, pour l'équivalence en toitures végétales avec le coefficient de pondération de 0,6m<sup>2</sup>, 200/0,6 =333m<sup>2</sup> ;  
200m<sup>2</sup> d'espaces verts en pleine terre = 333m<sup>2</sup> de toitures végétales

## CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Une partie de la zone est concernée :

- Par l'application la carte des aléas (Cf. Annexes du PLU)

Aléas	Niveau d'aléas	Correspondance aléas/zonage
Zone inondable « l'n »	l'n1	Bi'1

### I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les mesures relatives aux aléas :

##### Interdiction

	Prescriptions
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence</li> <li>- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.</li> <li>- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;</li> </ul>

##### Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Prescriptions
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	<p><u>Projets nouveaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.</li> </ul> <p><u>Prescriptions à respecter par les projets admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence.</li> <li>- Constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20m<sup>2</sup> : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence</li> <li>- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence.</li> <li>- Les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.</li> </ul>

- En plus des mesures relatives aux aléas :**

Destinations	Sous destinations	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous condition
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	À condition de s'inscrire dans une opération d'ensemble, telle que définie dans l'OAP, pièce 3 du PLU.
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureaux		X	A condition d'être liée à une habitation sur la même unité foncière
	Centre de congrès et d'exposition	X		

**Sont également interdits**

- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,

**Sont également autorisés sous condition**

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être justifiés par des raisons techniques de construction (ex : habitation, piscine, ...) ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques.

**I.B. Mixité fonctionnelle et sociale**

- Mixité sociale :**

Taille du programme	Taux minimum de surface de plancher (SP) affecté aux logements sociaux
De 300m <sup>2</sup> à 2000m <sup>2</sup> de SP	30%
Plus de 2000m <sup>2</sup> de SP	35%

## **II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## II.A. Volumétrie et implantation des constructions

- Emprise au sol

## 1- Les mesures relatives aux aléas :

Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	Prescriptions
	<p>Le RESI devra être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes</li> <li>- inférieur à 0,50 pour <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ pour les permis groupés R 421-7-1 ;</li> <li>▶ pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;</li> <li>▶ pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;</li> <li>▶ pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;</li> <li>▶ pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)</li> </ul> </li> </ul> <p>Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.</p> <p>En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.</p>

## 2- *Sous réserver de respecter les mesures relatives aux aléas*

- Les annexes : 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, toutes annexes comprises hors surface de bassin des piscines.

- *Hauteur*

## ⇨ Conditions de mesure

Hauteur des constructions  
La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- Cf. « Règles communes à plusieurs zones »

## → Règle

- La hauteur des constructions principales :
    - La hauteur des constructions devra s'inscrire dans les volumes existants alentours sans créer d'émergence forte, sans dépasser une hauteur maximum de 12 mètres au faîte.
    - En cas de réalisation de toits terrasses avec ou sans attiques, la hauteur maximum des constructions est de 9 mètres au point le plus haut. Cf. Fig. 1
  - La hauteur des bâtiments annexes :
    - La hauteur est fixée à 2,80 m maximum à l'égout et 4 m maximum au faîte. Lorsque ces annexes sont construites sur limite séparative, leur hauteur n'excèdera pas 2,80 mètres sur limite.

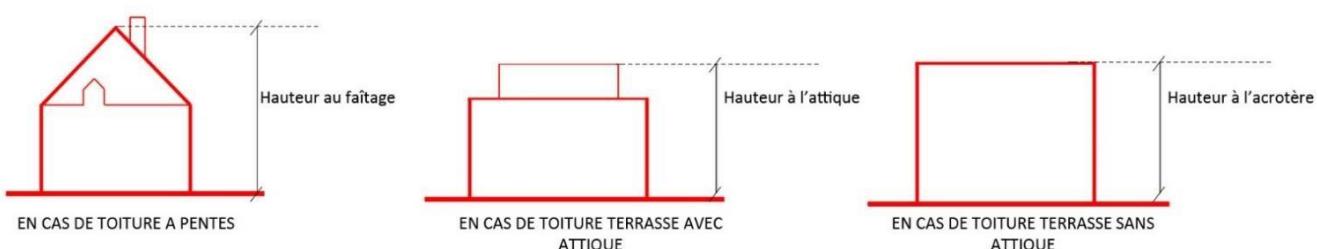


Fig.1 - Calculs de la hauteur maximale de la construction

- **Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite de 1,5 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les implantations doivent proposer une structuration de la voie et une cohérence globale d'aménagement

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

→ Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tenant compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie.

→ Règles particulières

- Les implantations doivent proposer une cohérence globale d'aménagement mais un recul des constructions H/2 : 5 minimum est exigé sur les limites extérieures de la zone d'urbanisation future.
- **Les terrasses s'implantent librement. Les terrasses s'implantent librement. Dans le cas contraire, elles doivent respecter la règle générale des constructions principales.**

## II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III – B

En plus, un objectif d'intégration paysagère forte doit être recherchée pour une insertion dans le grand paysage et la poursuite de la ceinture verte en limite de plaine.

## II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

- **Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.

- **Sous réserve de respecter les mesures relatives à la carte des aléas**

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

En cas de terrains en pente : les mouvements de terre (déblais et/ou remblais) apparents ne doivent pas excéder 1,5m entre le terrain naturel avant travaux et le terrain fini après travaux.

Les sous-sols sont autorisés à condition que les mouvements de terre apparents finaux respectent la règle ci-dessus.

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - A

- **Clôtures le long des voies publiques et/ou des limites séparatives**

- **Mesures relatives à la carte des aléas**

	Prescriptions
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

- **Pour connaître les clôtures autorisées, il convient de se référer au plan 4A2**

- En plus, sur limite séparative et en cas de maisons mitoyennes :

Les clôtures peuvent être en maçonnerie. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites, sauf si elles sont réalisées en pierre, en galets, en pisé ou en bois. Leur longueur est limitée à 5 mètres à compter de la façade de la construction. (Fig. 3)

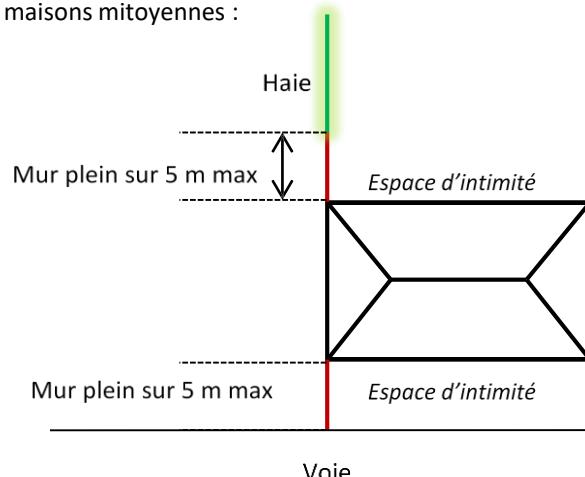


Fig. 3

- Les maçonneries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

• **Espaces libres et plantations**

- L'utilisation d'essences non envahissantes et locales est imposée en cas de plantations de haies vives.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales (se référer aux espèces endémiques locales – liste CAPV). Les haies monovégétales sont interdites.
- 30% minimum de la parcelle (=chaque lot constructible) doit être aménagés en espace vert de pleine terre<sup>5</sup>. Peuvent être comptés dans ces 30% :
  - Les toitures végétales : coefficient de pondération de 0,6 par m<sup>2</sup>
  - Le stationnement en végétalisé : coefficient de pondération de 0,3 par m<sup>2</sup>

## II.D. Stationnement

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - D

## III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### III.A. Desserte par les voies publiques et privés

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - E

### III.B. Desserte par les réseaux

**Eau potable, Eaux usées, Eaux pluviales :**

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - F, applicable dans le respect des mesures relatives aux aléas.

<sup>5</sup> L'espace vert de pleine terre est la base du calcul. Exemple : pour 200m<sup>2</sup> d'espaces verts en pleine terre, pour l'équivalence en toitures végétales avec le coefficient de pondération de 0,6m<sup>2</sup>, 200/0,6 =333m<sup>2</sup> ; 200m<sup>2</sup> d'espaces verts en pleine terre = 333m<sup>2</sup> de toitures végétales

## **TITRE VI**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de protection des activités agricoles et des terres en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Une partie de la zone agricole est en zone humide et concernée par la carte des aléas.

Elle comprend 1 secteur Ap pour un secteur agricole aux qualités paysagères à maintenir.

La zone agricole est également concernée :

- Par l'identification d'une zone humide et de corridors écologiques
- Par le PPRI Isère Aval
- Par le PPRI de la Morge
- Par la carte des aléas
- Par les secteurs affectés par le bruit routier, autoroutier et ferroviaire
- Par le passage de canalisations souterraines de transport de matières dangereuses

### I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les mesures relatives aux aléas :

##### Interdiction

	Prescriptions
Zone de remontée de nappe RI'	<p>Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis ci-après dans « <u>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</u> » notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés ci-après dans « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »</li> <li>- Les aires de stationnement</li> <li>- Le camping caravanage</li> </ul>
Ruisseaulement sur versant RV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction interdite en dehors des exceptions au point C du titre II du présent règlement</li> <li>- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidences</li> <li>- Aires de stationnement interdites</li> <li>- Camping caravanage interdit</li> </ul>
Mouvements de terrain RG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction interdite en dehors des exceptions au point C du titre II du présent règlement</li> <li>- Affouillement et exhaussement interdits, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.</li> <li>- Camping caravanage interdit</li> </ul>
Chute de pierres et de blocs RP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction interdite en dehors des exceptions au point C du titre II du présent règlement</li> <li>- Aires de stationnement interdites</li> <li>- Camping caravanage interdit</li> </ul>
Effondrements de cavités souterraines - Affaissements – suffosion RF	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction interdite</li> <li>- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte</li> <li>- Aires de stationnement interdites</li> <li>- Camping caravanage interdit</li> </ul>
Inondation - Inondation en pied de versant Bi'1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence</li> <li>- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.</li> <li>- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;</li> <li>- En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence</li> </ul>

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

		Prescriptions
Zone de remontée de nappe RI'	Crues rapides des rivières RC	<p><u>Uniquement pour RC :</u> En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les exceptions définies aux alinéas a) et f) du point C du titre II du présent règlement</li> <li>- les extensions des installations existantes visées au e) du point C du titre II du présent règlement</li> </ul> <p><u>Pour RC et RI' :</u> Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique</li> <li>- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,</li> <li>- approvisionnement en eau,</li> <li>- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,</li> <li>- défense contre les inondations,</li> <li>- lutte contre la pollution,</li> <li>- protection et conservation des eaux souterraines,</li> <li>- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,</li> <li>- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;</li> <li>- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;</li> <li>- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements</li> <li>- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.</li> </ul> <p><u>Prescriptions applicables aux projets admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini au point F du titre II du présent règlement, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de l'inondation de référence.</li> <li>- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir point A du titre II du présent règlement</li> <li>- Les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de l'inondation de référence</li> </ul>
Inondation de nappe Bi'1	-	<p><u>Projets nouveaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.</li> </ul> <p><u>Prescriptions à respecter par les projets admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les hangars agricoles seront réalisés sans remblaiement</li> <li>- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence.</li> <li>- Constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence</li> <li>- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence.</li> <li>- Les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau</li> </ul>
Ruisseau sur versant Bv		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur</li> <li>- Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau</li> </ul>

Mouvements de terrain Bv	<ul style="list-style-type: none"> <li>Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux</li> <li>Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité</li> </ul>
Effondrements de cavités souterraines - Affaissements – suffosion Bf	<ul style="list-style-type: none"> <li>Construction autorisée sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux</li> <li>de se prémunir contre les tassements différentiels</li> </ul> </li> <li>Exhaussement autorisé sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité</li> </ul>

#### Les mesures relatives au PPRI Isère Aval

Pour connaître les mesures relatives au PPRI Isère Aval, il convient de se référer aux annexes du PLU – Pièces 5-1 – Servitudes d'utilité publique

#### Les mesures relatives au PPRI de la Morge

Pour connaître les mesures relatives au PPRI de la Morge, il convient de se référer aux annexes du PLU – Pièces 5-1 – Servitudes d'utilité publique

- En plus des mesures relatives aux aléas :**

Destinations	Sous destinations	Interdit	Autorisé sans condition	Autorisé sous condition
<b>ZONE A uniquement</b> Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			<u>Logement lié à l'exploitation :</u> Les constructions doivent être liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Elles doivent s'implanter à proximité des autres bâtiments de l'exploitation de façon à former un ensemble cohérent avec eux, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié
	Exploitation forestière	X		
<b>Secteur Ap uniquement</b> Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			Les constructions et installations liées nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition d'être liées à une exploitation existante ayant déjà des bâtiments au sein de la zone. Les logements liés à l'exploitation agricole sont interdits.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			<u>Logement existant non lié à une exploitation agricole :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension limitée à 33 % des <u>habitations existantes</u> à la date d'approbation du PLU à condition que l'emprise au sol initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface de plancher de la construction après travaux n'excède pas 100 m<sup>2</sup> (existant + extensions).</li> <li>Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).</li> </ul>

				Une seule piscine est autorisée à condition que le bassin soit implanté à moins de 20m du bâtiment principal, dans la limite de 50 m <sup>2</sup> de surface de bassin.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureaux	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

**Sont également interdits :**

- Dans les zones humides<sup>6</sup> :
  - L'assèchement du sol de la zone humide,
  - L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide
- Dans les emprises de corridors écologiques : Les constructions de toute nature.

<sup>6</sup> Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées et soumises à l'application de l'article R.214-1 du code de l'environnement qui prévoit que les installations, ouvrages, travaux et activités présentant des incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques sont soumis à autorisation pour les travaux supérieurs à 1ha ou à déclaration pour les travaux supérieurs à 0,1ha mais inférieurs à 1ha.

- **En plus dans les zones de danger liées au passage de canalisation de matières dangereuses -Servitudes d'utilité publique indiquées au document graphique :**
  - Zone SUP n°2 :  
Est interdite l'ouverture un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur
  - Zone SUP n°3 :  
Est interdite l'ouverture un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur
  - Une bande de servitude inconstructible doit être maintenue, libre de passage (non constructible et non plantable) dont la largeur de part et d'autre est précisée dans le tableau ci-dessous :

Servitude Gauche (m)	Canalisation	Servitude (m)	Canalisation	Servitude Droite (m)
2	Savoie DN150	3	Savoie DN400	1

Servitude Gauche (m)	Canalisation	Servitude Droite (m)
3	Alimentation Moirans DP DN100	3

**Sont également autorisés :**

- Sont autorisées 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.
- Les constructions, ouvrages et installations à condition d'être nécessaire à la restauration des continuités écologiques.
- Les constructions, ouvrages et installations à condition d'être nécessaire à l'activité autoroutière.
- Les affouillements et exhaussements de sol :
  - À condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.
  - À condition d'être liés à l'exploitation autoroutière.
  - A condition d'être liés aux équipements d'intérêt général.
- ***Dans les emprises des corridors écologiques :***
  - Les installations et travaux nécessaires à la protection des milieux et des espèces.
  - Les ouvrages et installations liés à la mise en valeur de la zone agricole, à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques,
  - Les ouvrages, travaux et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, des équipements d'intérêt général à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques ou leur restitution après intervention.
- ***Dans les zones humides : les usages et affectations des sols sont admis à condition :***

***A l'exception des travaux nécessaires pour les équipements d'intérêt général :***

  - De ne pas détourner les eaux reçues sur l'espace de fonctionnalité :
    - Pour les eaux pluviales : rejet ou infiltration dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide, à l'exception des eaux utilisées pour des usages domestiques et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées
    - Pour les eaux provenant des fonds supérieurs : rejet dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide ou dans la zone humide
  - En cas de drainage, de rejeter les eaux drainées dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide.
- ***En plus dans les zones de danger liées au passage de canalisation de matières dangereuses -Servitudes d'utilité publique indiquées au document graphique :***
  - Zone SUP n°1 :  
La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

## II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### II.A. Volumétrie et implantation des constructions

- Emprise au sol

	Prescriptions
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	<p>Le RESI devra être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inférieur ou égale à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes</li> <li>- inférieur à 0,50 pour <ul style="list-style-type: none"> <li>► pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;</li> <li>► pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;</li> </ul> </li> </ul> <p>En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.</p>

- Hauteur

↳ Conditions de mesure

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

↳ Règle

- La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres mesurés au faîte. Silos, élévateur et autres éléments techniques et superstructures exclus.
- La hauteur au faîte d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra pas excéder la hauteur initiale de la construction.
- La hauteur des bâtiments annexes aux logements existants La hauteur est fixée à 2,80 m à l'égout et 4 m au faîte.

- Implantation des constructions par rapport aux voies

- Par rapport à l'autoroute :
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics autres que celles liées à l'activité autoroutière doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment :  

$$H = L \text{ mini}$$
  - Autres constructions non liées à l'activité autoroutière : retrait mini de 50m à partir de l'axe de l'autoroute.
- Par rapport à la RD1085 :
  - Les constructions doivent être édifiées en recul de 75 mètres minimum à partir de l'axe de la voie.
- Autres voies :
  - Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum des limites des emprises publiques.
  - Les extensions des constructions pourront s'implanter avec des reculs moindres sur justification d'une impossibilité technique, topographique, ... et dans le respect de la construction existante.
  - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
    - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, de réhabilitation,
    - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).
- Les rives des cours d'eau et des fossés d'écoulement doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, sur 4m de largeur minimum de part et d'autre. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement par les infrastructures, ni les fossés d'écoulement bordant l'A48 et liés à l'activité autoroutière.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter :
  - Soit sur 1 ou plusieurs limites séparatives.
  - Soit en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implantée avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres  

$$H/2 \geq 3 \text{ mètres minimum}$$

- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
  - En cas d'extension de construction existante afin de respecter l'implantation initiale (constructions isolées)
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, de réhabilitation,
  - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

## II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Les constructions bois :**

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions constituant une habitation ou un bâtiment d'activités utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe (Fig. 1).
- Les constructions en rondins sont interdites

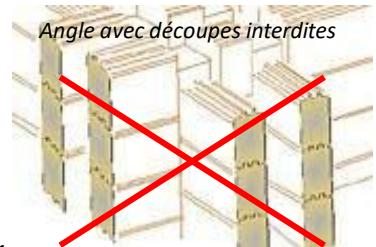


Fig. 1

- [Dispositions particulières aux constructions agricoles](#)

- **Façades :**

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, brique, bois, verre, bardage métallique laqué, ...)
- Les matériaux brillants ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) est interdit afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat.
- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat ou le paysage, le blanc pur sont interdits. Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.
- La couleur des éléments de structure métallique (ex : poteaux, charpente) devra être en accord avec la teinte des façades.
- Si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas excéder 1,5m. (Fig. 2). Au-delà, les maçonneries devront être recouvertes d'un bardage (bois ou métal) à l'identique des autres façades ou enduites.

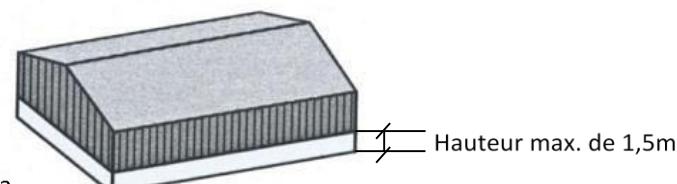


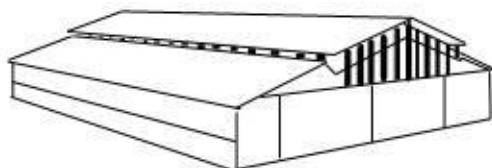
Fig. 2

- **Toitures :**

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, avec des toitures à 2 pans, symétriques ou asymétriques.
- Les toitures 1 pan sont autorisées pour répondre à des exigences de mises en œuvre d'énergies alternatives telles que le photovoltaïque.

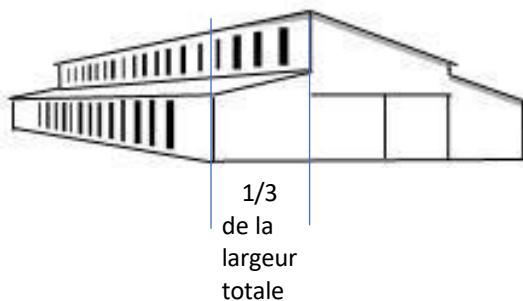
*Illustration non opposable et définition de la toiture symétrique opposable :*

*Le volume principal sera réalisé comme une « nef » central sur lequel s'appuieront les volumes secondaires de part et d'autre tels des appentis.*

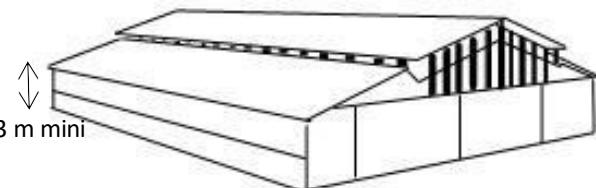


*Illustration – non opposable et définition de la toiture asymétrique opposable :*

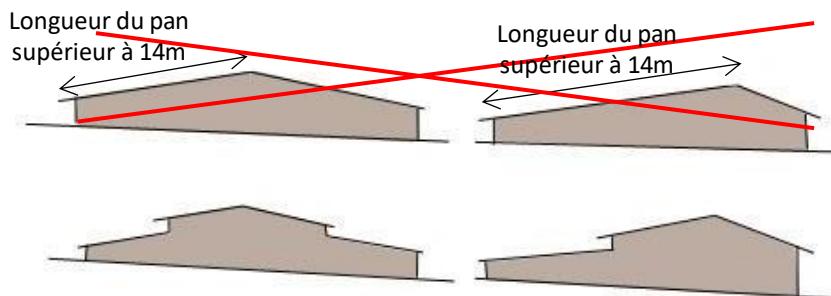
*Le volume principal se détachera des volumes secondaires par un décrochement au droit du faîte, en recherchant à atteindre la règle des 1/3-2/3.*



- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat, de rouge à brun.
- Les toitures ne devront pas descendre au-dessous d'une hauteur de 3m par rapport au sol extérieur fini.



- Les débords de toitures seront de 30 cm de longueur minimum.
- Dans le cas de pan de toiture d'une longueur supérieure à 14m, des recoupes verticales de la toiture (des ressauts) doivent être créés, d'une hauteur de 50 cm (dégout à solin) minimum.



*Recoupe verticale de la toiture pour les longs pans*

- **Dispositions particulières aux constructions non liées à l'activité agricole**

▪ Les constructions réalisées en extension (volume, toiture) des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes sont autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

### **II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

- **Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

	Prescriptions
Zone de remontée de nappe RI'	Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis ci-après dans « <b>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b> » notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés dans « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »</li> </ul>
Ruisseaulement sur versant RV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidences</li> </ul>
Mouvements de terrain RG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Affouillement et exhaussement interdits, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.</li> </ul>
Effondrements de cavités souterraines - Affaissements – suffosion RF	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte</li> </ul>
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence</li> </ul>

- ***Sous réserve de respecter les mesures relatives à la carte des aléas, au PPRi de la Morge et au PPRi Isère Aval***

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La création de volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

En cas de terrains en pente : les mouvements de terre (déblais et/ou remblais) apparents ne doivent pas excéder 1,5m entre le terrain naturel avant travaux et le terrain fini après travaux.

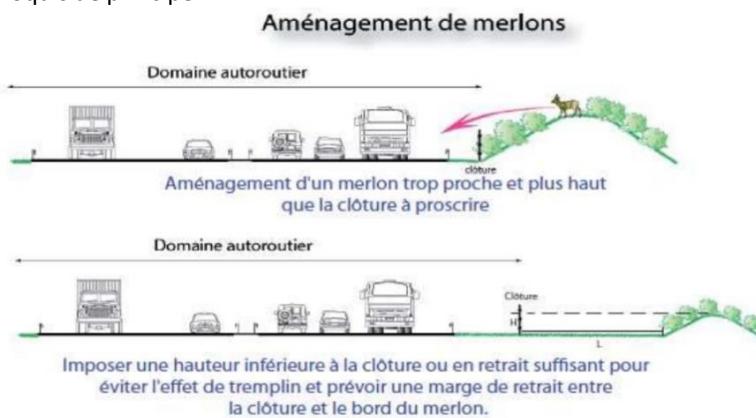
- Clôtures

- Mesures relatives à la carte des aléas

	Prescriptions
Zone de remontée de nappe RI' Crues rapides des rivières RC	Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
Inondation - Inondation en pied de versant Bi'1	Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

- Hors bordure de l'autoroute
  - Les clôtures doivent être composées :
    - Soit de haies champêtres composées d'essences locales,
    - Soit de grilles, grillages, lices ou traverses, doublées ou non de végétaux,
    - Les murs pleins sont interdits.
  - La hauteur totale est de 2 m maximum.
  - La réhabilitation et l'extension des murs pleins existants sur la parcelle sont autorisées dans le respect de la hauteur initiale.
- Le long de l'autoroute
  - La hauteur de la clôture n'est pas limitée
  - Les murs pleins sont autorisés uniquement dans le cadre de dispositifs antibruit.
  - En cas de création de merlon non liés à l'activité autoroutière : un merlon trop proche et plus haut que la clôture de l'autoroute est interdite. Une distance suffisante devra être respectée.

Croquis de principe :



- Espaces libres et plantations

- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies monovégétales ou les spécimens exotiques sont interdites.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des limites d'Espaces Boisés portés au document graphique.
- **Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**  
Tout aménagement devra tenir compte des haies inscrites au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.  
En cas de coupes et arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité (ex : arbre instable), l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.  
Si pour la réalisation de voiries, les haies devaient être supprimées, il serait impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site.

- **Dans les zones de danger liées au passage de canalisation de matières dangereuses -Servitudes d'utilité publique indiquées au document graphique :**

Une bande de servitude doit être maintenue, libre de passage (non constructible et non plantable) dont la largeur de part et d'autre est précisée dans le tableau ci-dessous :

Servitude Gauche (m)	Canalisation	Servitude (m)	Canalisation	Servitude Droite (m)
2	Savoie DN150	3	Savoie DN400	1

Dans cette bande, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7m de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6m de profondeur sont interdites.

## II.D. Stationnement

- Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - D

## III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### III.A. Desserte par les voies publiques et privés

- Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - E

### III.B. Desserte par les réseaux

- Mesures relatives aux aléas

	Prescriptions
Glissement de terrain Bg  Effondrements de cavités souterraines - Affaissements - suffosion Bf	<p>✓ Maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales de drainage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion,</li> <li>soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.</li> </ul>

- Eau potable, Eaux usées, Eaux pluviales :

- Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - F, applicable dans le respect des mesures relatives aux aléas.

## **TITRE VII**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

## CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Ces zones concernent les espaces à protéger en raison soit de la qualité et de l'intérêt écologique, hydraulique et historique des sites, des milieux et des paysages, soit de l'existence de risques naturels, soit de la présence d'une occupation particulière ou à caractère limité, soit enfin de leur caractère d'espace naturel.

Plusieurs secteurs ont été délimités :

- NL : secteur de loisirs
- Ni : Le secteur Ni est située dans la ZAC de Centr'Alp 2. Il est destiné à accueillir des espaces publics paysagers (espaces verts, aménagements hydrographiques) où s'insèrent, dans un objectif de qualité environnementale, les équipements de superstructures et d'infrastructures ainsi que les réseaux correspondants (piste cyclable, chemins piétons).
- Nico : secteur naturel de corridor écologique à préserver.

La zone naturelle est également concernée :

- Par l'identification de zones humides
- Par le PPRI Isère Aval
- Par le PPRI de la Morge
- Par la carte des aléas
- Par les secteurs affectés par le bruit routier, autoroutier et ferroviaire
- Par le passage de canalisations souterraines de transport de matières dangereuses

### I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les mesures relatives aux aléas :

##### Interdiction

	Prescriptions
Zone de remontée de nappe RI'	Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis ci-après dans « <b>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b> » notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés ci-après dans « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »</li> <li>- Les aires de stationnement</li> <li>- Le camping caravanage</li> </ul>
Crues rapides des rivières RC	
Ruisseaulement sur versant RV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction interdite en dehors des exceptions au point C du titre II du présent règlement</li> <li>- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidences</li> <li>- Aires de stationnement interdites</li> <li>- Camping caravanage interdit</li> </ul>
Mouvements de terrain RG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction interdite en dehors des exceptions au point C du titre II du présent règlement</li> <li>- Affouillement et exhaussement interdits, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.</li> <li>- Camping caravanage interdit</li> </ul>
Chute de pierres et de blocs RP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction interdite en dehors des exceptions au point C du titre II du présent règlement</li> <li>- Aires de stationnement interdites</li> <li>- Camping caravanage interdit</li> </ul>
Effondrements de cavités souterraines - Affaissements – suffosion RF	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction interdite</li> <li>- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte</li> <li>- Aires de stationnement interdites</li> <li>- Camping caravanage interdit</li> </ul>

Inondation - Inondation en pied de versant Bi'1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence</li> <li>- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.</li> <li>- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;</li> <li>- En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence</li> </ul>
----------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Prescriptions
Zone de remontée de nappe RI'	<p><u>Uniquement pour RC :</u></p> <p>En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les exceptions définies aux alinéas a) et f) du point C du titre II du présent règlement</li> <li>- les extensions des installations existantes visées au e) du point C du titre II du présent règlement</li> </ul> <p><u>Pour RC et RI' :</u></p> <p>Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique</li> <li>- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,</li> <li>- approvisionnement en eau,</li> <li>- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,</li> <li>- défense contre les inondations,</li> <li>- lutte contre la pollution,</li> <li>- protection et conservation des eaux souterraines,</li> <li>- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,</li> <li>- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;</li> <li>- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;</li> <li>- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements</li> <li>- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.</li> </ul> <p><u>Prescriptions applicables aux projets admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini au point F du titre II du présent règlement, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de l'inondation de référence.</li> <li>- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir point A du titre II du présent règlement</li> <li>- Les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de l'inondation de référence</li> </ul>
Inondation - Zone de remontée de nappe Bi'1	<p><u>Projets nouveaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.</li> </ul> <p><u>Prescriptions à respecter par les projets admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence.</li> <li>- Constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence.</li> <li>- les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau</li> </ul>
Ruisseaulement sur versant Bv	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur</li> <li>- Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau</li> </ul>
Mouvements de terrain Bv	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux</li> <li>- Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité</li> </ul>
Effondrements de cavités souterraines - Affaissements – suffosion Bf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction autorisée sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux</li> <li>de se prémunir contre les tassements différentiels</li> </ul> </li> <li>- Exhaussement autorisé sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité</li> </ul>

#### Les mesures relatives au PPRi Isère Aval

Pour connaître les mesures relatives au PPRi Isère Aval, il convient de se référer aux annexes du PLU – Pièces 5-1 – Servitudes d'utilité publique

#### Les mesures relatives au PPRi de la Morge

Pour connaître les mesures relatives au PPRi de la Morge, il convient de se référer aux annexes du PLU – Pièces 5-1 – Servitudes d'utilité publique

- ***En plus des mesures relatives aux aléas :***

#### **Interdiction :**

- Les constructions sont interdites.
- En zone humide :
  - L'assèchement du sol de la zone humide,
  - L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (débâliement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide
- Les affouillements et exhaussements
- **En plus dans les zones de danger liées au passage de canalisation de matières dangereuses -Servitudes d'utilité publique indiquées au document graphique :**
  - Une bande de servitude inconstructible doit être maintenue, libre de passage (non constructible et non plantable) dont la largeur de part et d'autre est précisée dans le tableau ci-dessous :

Servitude Gauche (m)	Canalisation	Servitude (m)	Canalisation	Servitude Droite (m)
2	Savoie DN150	3	Savoie DN400	1

Servitude Gauche (m)	Canalisation	Servitude Droite (m)
3	Alimentation Moirans DP DN100	3

#### Admis sous condition

- **En N, sont admis :**
  - Les installations et ouvrages à condition d'être nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - Les ouvrages, affouillements et exhaussements, nécessaires à la restauration des continuités écologiques.

- Les affouillements et exhaussements de sols, dans les cas suivants :
  - lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques,
  - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
  - lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- **En secteurs Ni, Nico :**
  - Les ouvrages, travaux et installations nécessaires à la restauration des continuités écologiques, à la protection des milieux et des espèces, à la mise en valeur des sites.
  - Les ouvrages et installations liés à la gestion des eaux pluviales,
  - Les travaux divers qui s'avéreraient nécessaires à une bonne gestion des corridors, dans le sens du maintien de sa spécificité,
  - Les travaux d'accompagnement des voiries existantes (fossés, ...).
  - les affouillements et exhaussements, dans les cas suivants :
    - lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques,
    - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau.
- **En secteur NL**
  - Les ouvrages, travaux et installations nécessaires aux aires de jeux et de loisirs.

## II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### II.A. Volumétrie et implantation des constructions

- **Hauteur**
  - Les ouvrages et installations doivent s'insérer dans leur environnement immédiat.
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives**
  - L'implantation des ouvrages et installations doit respecter les enjeux de préservation et d'intégration de chaque site.
  - De plus, le long de l'autoroute :
    - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics autres que celles liées à l'activité autoroutière doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment :
 
$$H = L \text{ mini}$$
      - Autres constructions non liées à l'activité autoroutière : retrait mini de 50m à partir de l'axe de l'autoroute
    - Les rives des cours d'eau et des fossés d'écoulement doivent être maintenues en espace libre de tout remblai, sur 4m de largeur minimum de part et d'autre. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement par les infrastructures.

### II.B. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

- **Espaces libres et plantations**
  - D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies monovégétales sont interdites.
  - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des limites d'Espaces Boisés portés au document graphique.
  - **Dans les zones de danger liées au passage de canalisation de matières dangereuses -Servitudes d'utilité publique indiquées au document graphique :**  
Une bande de servitude doit être maintenue, libre de passage (non constructible et non plantable) dont la largeur de part et d'autre est précisée dans le tableau ci-dessous :

Servitude Gauche (m)	Canalisation	Servitude (m)	Canalisation	Servitude Droite (m)
2	Savoie DN150	3	Savoie DN400	1

Dans cette bande, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7m de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6m de profondeur sont interdites.

- Clôtures**

- Mesures relatives à la carte des aléas**

	Prescriptions
Zone de remontée de nappe R1'	Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
Crues rapides des rivières RC	
Inondation -Zone de remontée de nappe Bi'1	Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

L'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti et/ou paysager existant.

Les clôtures doivent être composées :

- Soit de haies champêtres composées d'essences locales,
- Soit de grilles, grillages, lices ou traverses, doublées ou non de végétaux,
- Les murs pleins sont interdits.

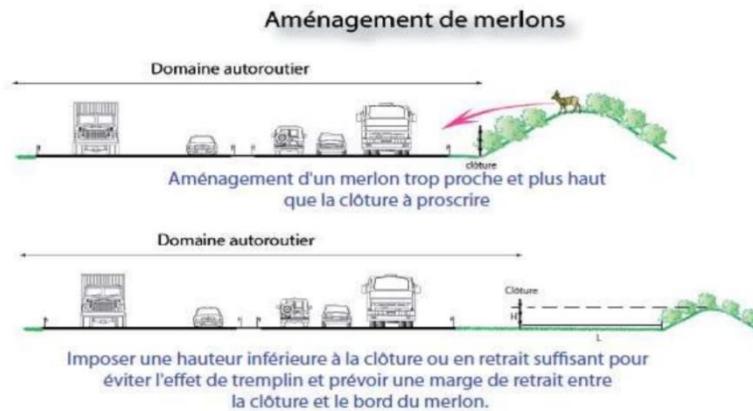
La hauteur totale est de 2 m maximum.

La réhabilitation et l'extension des murs pleins existants sur la parcelle sont autorisées dans le respect de la hauteur initiale.

- Cas spécifique :**

- Le long de l'autoroute :
  - En cas de création de merlon non liés à l'activité autoroutière : un merlon trop proche et plus haut que la clôture de l'autoroute est interdite. Une distance suffisante devra être respectée.

Croquis de principe :



## II.C. Stationnement

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - D

## III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### III.A. Desserte par les voies publiques et privés

► Cf. « Règles communes à plusieurs zones » Titre III - E

### III.B. Desserte par les réseaux

- **Mesures relatives aux aléas**

	Prescriptions
Glissement de terrain Bg  Effondrements de cavités souterraines - Affaissements - suffosion Bf	<p>✓ Maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales de drainage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion,</li> <li>▪ soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.</li> </ul>

- **Eau potable, Eaux usées, Eaux pluviales :**

► Cf. « **Règles communes à plusieurs zones** » **Titre III - F**, applicable dans le respect des mesures relatives aux aléas.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

SAINT-JEAN DE MOIRANS - 38

---

## 4-REGLEMENT

### 4E- Recensement patrimonial au titre de l'article L.151-19 du CU

Vu la délibération du Conseil Municipal  
en date du :  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et signature :

.....



Plusieurs critères ont été utilisés pour reconnaître le patrimoine remarquable et édictés une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

### **Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Deux types de constructions sont identifiés :

- **La maison traditionnelle**

La maison est en pierre de taille, galet ou en pisé. Son profil est caractéristique : plan carré, volume massif, toiture imposante à 2 ou 4 pans. La couverture est en tuiles écaille. L'usage est exclusivement réservé à l'habitation. L'aire d'extension de la maison d'habitation correspond le plus souvent à une économie agricole, plutôt que pastorale : il s'agit de bâtiments séparés, adjoints pour abriter les récoltes.

- **La juxtaposition de bâtiments** aux fonctions distinctes se lit dans l'usage de matériaux différents et leur hiérarchie (pisé, galet). Les toitures sont à deux pans. Ces bâtiments sont implantés soit en L soit en U, dégageant une cour fonctionnelle.

→ Il peut s'agir de constructions seules ou d'ensembles bâties.

Face une certaine standardisation du modèle immobilier au XXème, il convient de préserver certaines habitations afin de pérenniser la composante symbolique et esthétique qu'elles confèrent à la commune de Saint-Jean de Moirans.

Les objectifs sont :

- Le maintien des façades en galet, pierre ou pisé
- Le maintien des toitures en tuiles plates,
- Le maintien au maximum des constructions en pisé. Le pisé doit être conservé sauf avis contraire d'un expert confirmant l'état pathologique non réparable du bâti. Toutefois, les conditions d'isolation thermique des constructions peuvent conduire à mettre en œuvre un enduit. Celui-ci devra alors respecter des tons traditionnels et des enduits de type traditionnels.
- Le respect des gabarits des menuiseries en cas de réhabilitation ou de création d'ouvertures.

Les enjeux sont des objectifs à atteindre dans le respect de l'architecture existante. Par exemple, le maintien des gabarits de portes de grange n'empêche pas leur vocation de changer de porte en baie vitrée par exemple.

Une OAP patrimoine sur le chemin du Delard et le règlement écrit apporte des compléments pour un évolution réussie de ces constructions.

**Localisation :****Référence P1- Parcelle AC 99****Les Eymins – Chemin du Gayot**

**Objet du classement :** Le classement concerne l'ensemble du bâtiment, la volumétrie, la toiture et les façades.

**Caractéristiques :**

- ⇒ *Ordonnance en L autour d'une cour intérieure*
- ⇒ *Différentes hauteurs de bâtiments selon la fonction : bâtiment d'habitation plus haut que grange*
- ⇒ *Grange en pisé avec grande ouverture pour passage des engins*
- ⇒ *Bâtiment d'habitation : murs en pisé et pierres variées enduits en partie*
- ⇒ *Débord de toiture sur bâtiment d'habitation du côté de la cour qui marque le style architectural du bâtiment et accentue l'impression de façade principale*
- ⇒ *Nombreuses ouvertures donnant sur cour*

**Intégration paysagère :** Le bâtiment se situe dans un hameau, ensemble d'habitations assez dense : il joue un rôle de structuration de l'espace.

**Prescriptions**

- ⇒ *Conserver l'ordonnance en L*
- ⇒ *Conserver l'avancée de toiture qui donne sa particularité au bâtiment*
- ⇒ *Conserver autant que possible le pisé et les pierres visibles*
- ⇒ *Conserver l'alignement sur rue*

**Localisation :****Référence P2***Centre historique de Saint-Jean de Moirans*

**Objet du classement :** Centre-ville de Saint-Jean de Moirans, typologie d'implantation, volumétrie des bâtiments

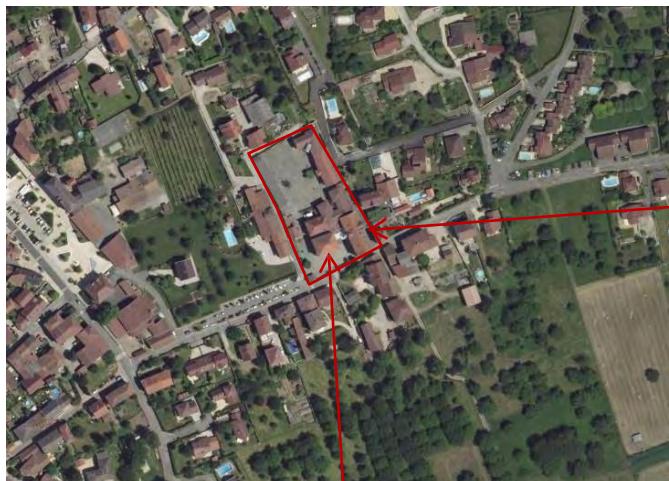
**Caractéristiques :**

- ⇒ *Habitations nombreuses et implantation dense*
- ⇒ *Voiries étroites*
- ⇒ *Alignement des façades à la voirie ou avec un léger retrait*
- ⇒ *Constitution d'un front bâti quasi continu*
- ⇒ *Murs de clôtures en pierres qui marquent des limites nettes*
- ⇒ *Juxtapositions de maisons en pierres et pisés avec des maisons plus modernes*

**Intégration paysagère :** Centre-ville dense, pas d'ouverture sur le paysage pour les maisons situées au cœur du centre-ville. Le centre est construit sur le coteau. Rôle fort de structuration de l'espace et identité historique de la commune.

**Prescriptions**

- ⇒ *Conserver la typologie d'implantation des habitations*
- ⇒ *Conserver le rapport à la rue notamment en cas de reconstruction*
- ⇒ *Conserver les murs de clôtures qui donnent une unité et structure l'espace public*
- ⇒ *Garantir des rénovations/réhabilitations s'inspirant de l'architecture traditionnelle environnante*

**Localisation :****Référence P3 – Parcelle A1 74****Centre de Saint-Jean de Moirans – Institut du Sacré Cœur**

**Objet du classement : Ensembles des bâtiments de l'institut du sacré cœur : leur architecture et leur ordonnance**

**Caractéristiques :**

- ⇒ Ensemble de bâtiments à la volumétrie imposante : bâtiments massifs
- ⇒ Ensemble de bâtiments entouré d'un mur de clôture en pierres : limite nette avec l'espace public
- ⇒ Nombreuses ouvertures sur les différentes façades ordonnancées horizontalement et verticalement
- ⇒ Portail d'entrée sur parcelle aligné à la façade du bâtiment principal : mise en valeur et mise en scène du bâtiment
- ⇒ Portail encadré de mur plus haut avec colonnes travaillées : entrée marquée, mise en valeur

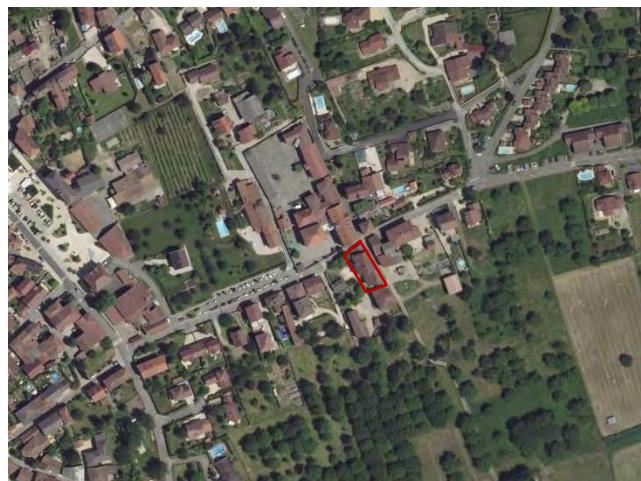
**Intégration paysagère : Ensemble de bâtiments situés près du centre-ville, dans un ensemble de bâtiment assez dense. Enjeux de structuration de l'espace public**

**Prescriptions**

- ⇒ Conserver les murs de clôtures qui donnent une unité et structure l'espace public
- ⇒ Conserver l'ordonnancement des ouvertures et leur gabarit

**Localisation :****Référence P4 - Parcelle A1 51**

Centre de Saint-Jean de Moirans – Chemin de Morel



Façade sur cour



Annexe



Façade arrière

**Objet du classement :** Corps de bâtiment d'habitation entier, le modèle architectural, la volumétrie et les façades

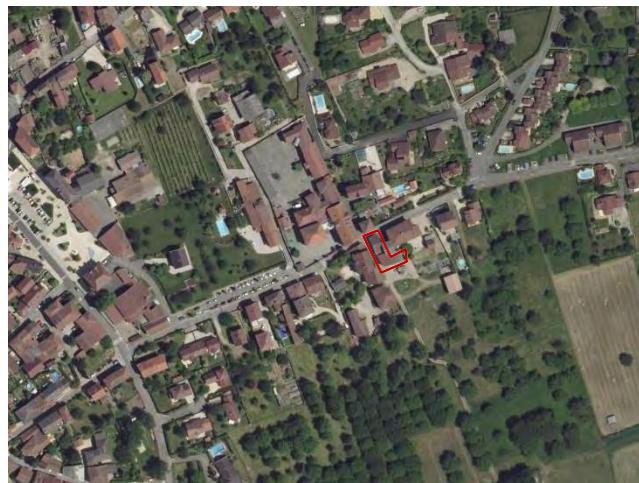
**Caractéristiques :**

- ⇒ *Implantation du bâtiment en limite de parcelle tourné sur le jardin*
- ⇒ *Ordonnance en longueur*
- ⇒ *Bâtiment principal d'habitation (bâtiment « d'apparat » : nombreuses ouvertures...) et annexes.*
- ⇒ *Bâtiment traversant : ouvertures sur cour et sur chemin arrière*
- ⇒ *Frise décorative de toiture*
- ⇒ *Bâtiment d'habitation haut (R+1+combles) et annexes*
- ⇒ *Ouvertures en fonction du statut du bâtiment (grandes ouvertures ordonnancées pour l'espace d'habitation), ouvertures avec linteau en pierre*
- ⇒ *Absence d'ouverture en façade sur rue*
- ⇒ *Sur façade arrière, ouvertures avec linteau en bois*
- ⇒ *Mur arrondie dans l'angle au croisement de deux voies*
- ⇒ *Annexes avec mur en pierre et nombreuses ouvertures avec linteau bois et jambage en brique*

**Intégration paysagère :** Bâtiment situé dans le centre, au sein d'un espace dense d'habitations. Il présente une ouverture sur le paysage. Il joue un rôle de structure de l'espace public. Son positionnement en limite sud d'urbanisation lui confère un rôle de limite urbaine de limite dans le grand paysage.

**Prescriptions**

- ⇒ *Conserver l'ordonnance en long, et l'implantation vis-à-vis du jardin*
- ⇒ *Pas d'ouverture sur rue principale : conserver et marquer dialogue entre les bâtiments*
- ⇒ *Conserver l'ordonnancement des ouvertures et leur encadrement*

**Localisation :****Référence P5 - Parcelle A1 47****Centre de Saint-Jean de Moirans – Chemin de Morel**

**Objet du classement :** Ensemble de bâtiments anciennement agricoles. Le classement concerne l'ordonnance des bâtiments, leur modèle architectural et leurs façades.

**Caractéristiques :**

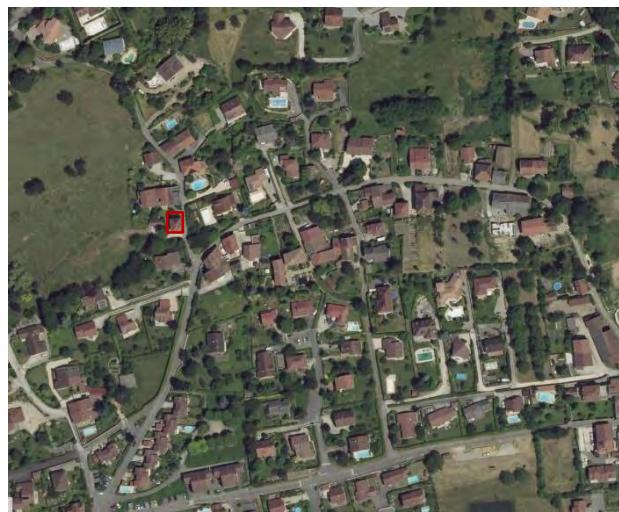
- ⇒ Façade traditionnelle en pierre avec soubassement et angles de murs en pierres de plus grosses tailles
- ⇒ Toiture à 2 pans asymétrique rénovée
- ⇒ Faïtage parallèle à la voie
- ⇒ Peu d'ouvertures en façade et de petite taille, avec linteau et jambage en pierre
- ⇒ Porte de grande à arc segmenté avec linteau bois et jambage de pierre
- ⇒ Façade donnant sur la rue principale aveugle



**Intégration paysagère :** Le bâtiment se situe dans une zone d'habitations dense, situé sur le coteau, en hauteur. Il joue un rôle de structure de l'espace public. Son positionnement en limite sud d'urbanisation lui confère un rôle de limite urbaine de limite dans le grand paysage.

**Prescriptions**

- ⇒ Rénover le bâtiment en conservant les façades en pierre
- ⇒ Conserver l'ouverture de porte existante
- ⇒ Les nouvelles ouvertures de façades devront être en cohérence avec les ouvertures actuelles (encadrements en pierres) et leur taille devra être adapté à l'échelle du bâtiment
- ⇒ Pas d'ouvertures sur la façade sur rue : conserver l'ouverture du bâtiment sur le chemin et sur le paysage

**Localisation :****Référence P6 – Parcelle A1 274****Chemin des châtaigniers**

**Objet du classement :** Grange, la protection concerne les façades traditionnelles ainsi que la toiture

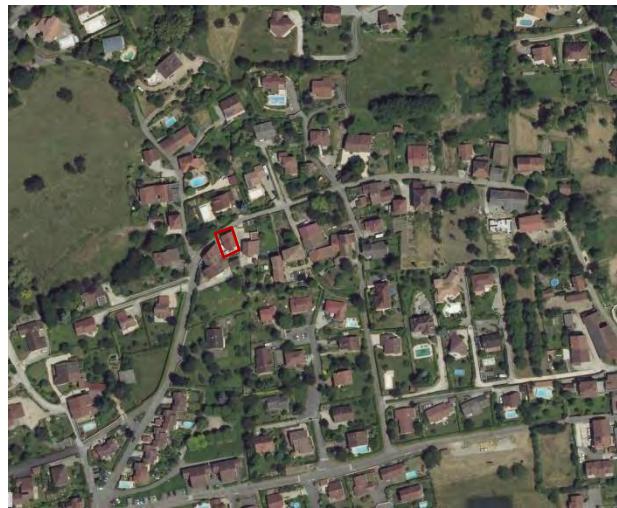
**Caractéristiques :**

- ⇒ Volumétrie traditionnelle : Bâtiment au plan carré, assez haut
- ⇒ Toiture à quatre pans, surélevée par des poutres en haut des murs
- ⇒ Façades en pisé
- ⇒ Soubassement en pierres avec pierre calcaire massive à l'angle
- ⇒ Pas d'ouvertures : façades aveugles
- ⇒ Bâtiment construit à l'alignement de la voirie

**Intégration paysagère :** Bâtiment compris dans un quartier d'habitation assez dense. Il joue un rôle de structure de l'espace public.

**Prescriptions**

- ⇒ Nouvelles ouvertures : matériaux cohérents avec murs existants.
- ⇒ L'éventuelle future composition de la façade devra s'inspirer des formes traditionnelles
- ⇒ Conserver autant que possible les façades en pisé

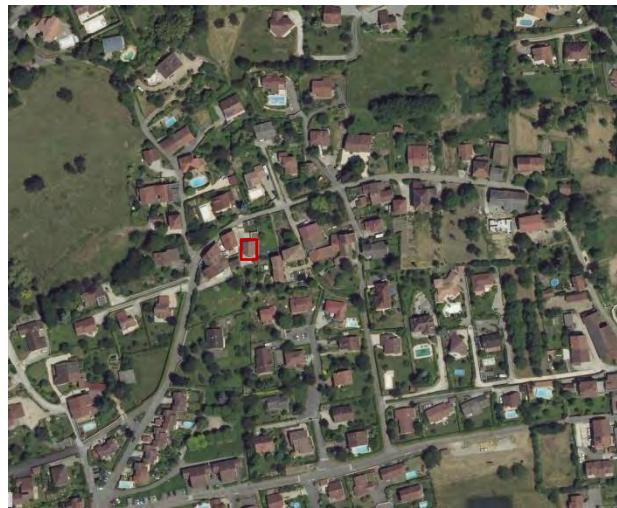
**Localisation :****Référence P7a – Parcelle AL 117****Chemin de Delard****Objet du classement : Habitation avec murs en pierres****Caractéristiques :**

- ⇒ Toiture à deux pans avec un faîte perpendiculaire à la rue
- ⇒ Façades traditionnelles en pierre
- ⇒ Peu d'ouvertures et de tailles irrégulières

**Intégration paysagère :** Bâtiment compris dans un quartier d'habitation ayant conservé de nombreuses caractéristiques traditionnelles en termes d'implantation et de volumes. Sur ce chemin notamment, il est noté une absence de clôtures maçonnées hautes.

**Prescriptions**

- ⇒ Conserver la pierre apparente
- ⇒ En cas de nouvelles ouvertures : assurer une composition de la façade et une mise en œuvre de gabarit d'ouverture homogène

**Localisation :****Référence P7b – Parcelle AL 114****Chemin de Delard**

**Objet du classement : ancienne grange transformée avec murs en pierre.**

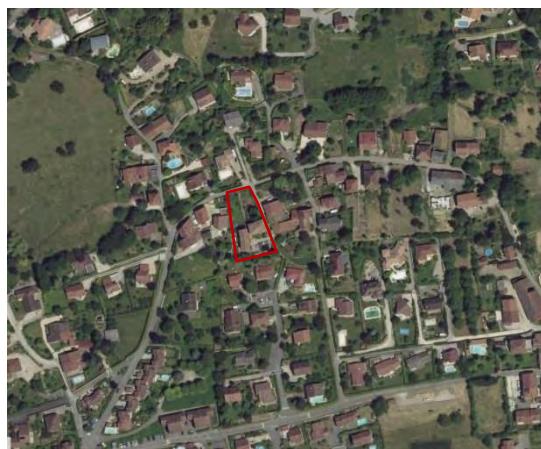
**Caractéristiques :**

- ⇒ *Emprise au sol importante*
- ⇒ *Toiture à de pans asymétrique avec débord de toiture*
- ⇒ *Façades traditionnelle en pierre, à part une partie rénovée*
- ⇒ *Porte avec linteau en bois et jambages de pierre (L'ancien portail de la grange a été comblé – partie neuve)*
- ⇒ *Peu d'ouvertures, à part sur la partie rénovée avec de grandes ouvertures horizontales*
- ⇒ *Disposition du bâtiment en vis-à-vis avec l'habitation (7a)*

**Intégration paysagère :** Bâtiment compris dans un quartier d'habitation ayant conservé de nombreuses caractéristiques traditionnelles en termes d'implantation et de volumes.

**Prescriptions**

- ⇒ *En cas de nouvelles transformations du bâtiment : mettre en œuvre des ouvertures au gabarit traditionnel*
- ⇒ *Préserver la pierre apparente*

**Localisation :****Référence P8 – Parcelles AL 116 – AL 73 à 77****Chemin de Delard**

Source : [gite-la-source.com](http://gite-la-source.com)



Rénovation de la grange

**Objet du classement :** Bâtiment individuellement et composition d'ensembles de bâtiments. L'ancienne grange a été rénovée et transformée en gite.

**Caractéristiques :**

- ⇒ Un bâtiment principal d'habitation à 4 pans avec un ordonnancement des ouvertures et gabarit traditionnel, qui a également été rénové.
- ⇒ Une ancienne en pisé rénové dans le respect de ses caractéristiques
- ⇒ Une implantation formant une cour intérieure.

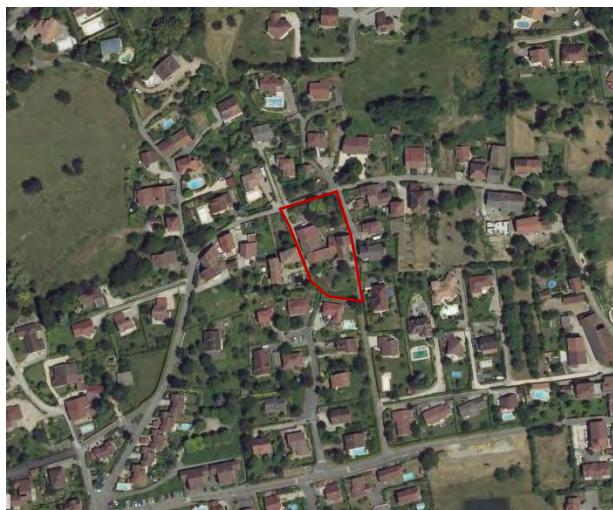
**Intégration paysagère :** Bâtiment compris dans un quartier d'habitation ayant conservé de nombreuses caractéristiques traditionnelles en termes d'implantation et de volumes.

**Prescriptions**

- ⇒ En cas de nouvelles transformations des bâtiments ou d'extension : garantir la cohérence d'ensemble de la composition en termes de volume, de couleur.
- ⇒ Préserver les matériaux traditionnels apparents

**Localisation :**

**Référence P9 – Parcelles AL 116 – AL 73 à 77**  
**Chemin de Delard**



**Objet du classement :** Volumétrie des bâtiments qui répondent aux bâtiments de l'autre côté du chemin (P8). Le classement concerne le volume et la typologie d'implantation des bâtiments.

**Caractéristiques :**

- ⇒ Ensemble de bâtiments imbriqués
- ⇒ Implantation des bâtiments structurant le long du chemin sources
- ⇒ Toiture avec débord de toit important

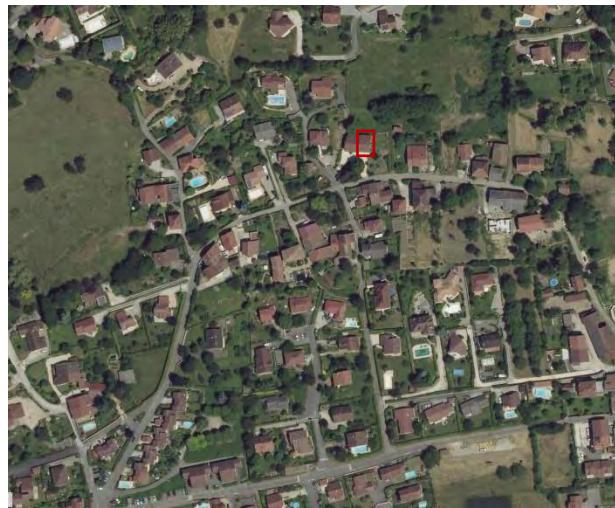
**Intégration paysagère :** Bâtiment compris dans un quartier d'habitation ayant conservé de nombreuses caractéristiques traditionnelles en termes d'implantation et de volumes.

**Prescriptions**

- ⇒ Préservation du volume et de l'implantation
- ⇒ Préservation du débord de toit

aux

des

**Localisation :****Référence P10 – Parcelle AL 127****Chemin de Delard**

**Objet du classement :** Maison en pierre avec mur de soutènement en fond de parcelle

**Caractéristiques :**

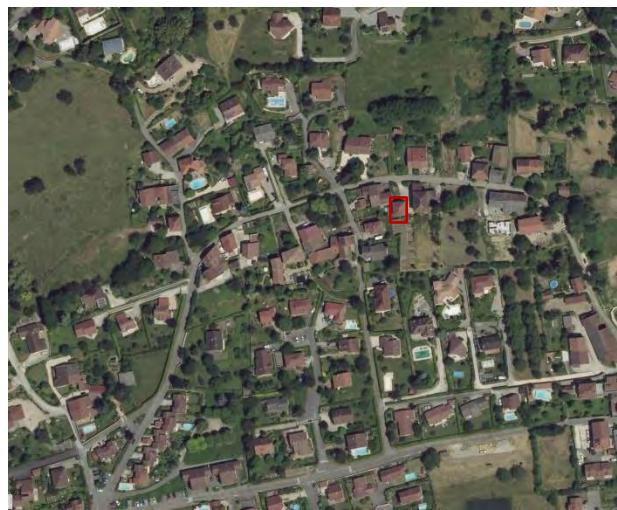
- ⇒ Façade en pierre
- ⇒ Ouvertures en façade avec linteau et jambage en pierre, avec arc de décharge en briques
- ⇒ Une partie de la façade en bois
- ⇒ Mur de soutènement en pierre et pisé, et tuile de canal en couverture en fond de parcelle
- ⇒ Toiture à deux pans
- ⇒ Construction implantée en fond de parcelle (jardin au sud)



**Intégration paysagère :** Bâtiment compris dans un quartier d'habitation ayant conservé de nombreuses caractéristiques traditionnelles en termes d'implantation et de volumes.

**Prescriptions**

- ⇒ Conserver si possible le mur de soutènement dans ses matériaux actuels
- ⇒ Conserver la typologie des ouvertures pour la création de nouvelles ouvertures
- ⇒ Conserver les façades en pierre, les linteaux

**Localisation :****Référence P11 – Parcellle AL 70****Chemin de Delard**

**Objet du classement : Habitation traditionnelle avec grange attenante (p13)**

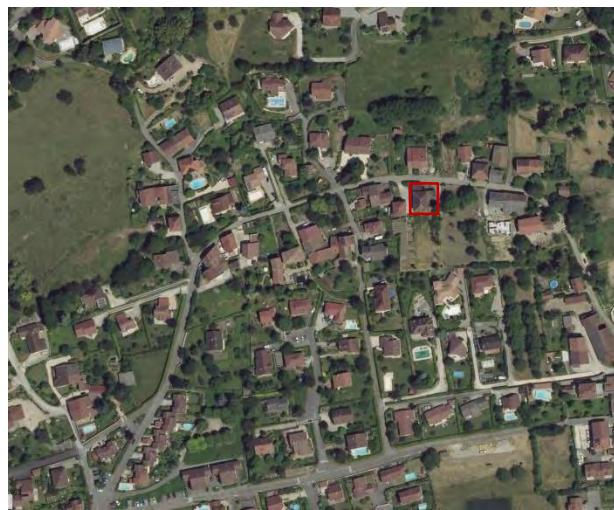
**Caractéristiques :**

- ⇒ *Volumétrie traditionnelle : plan carré, Toiture à 4 pans, bâtiment massif*
- ⇒ *Peu d'ouvertures sur rue, ouvertures sur cour.*
- ⇒ *Nombreuses ouvertures sur la façade donnant sur le jardin*
- ⇒ *Ouvertures avec linteau en pierre et arc de décharge en brique*
- ⇒ *Façades en pisé avec soubassement en pierre*
- ⇒ *Implantation du bâtiment en vis-à-vis avec la grange*
- ⇒ *Poutres (soutient sol) visibles en façade*

**Intégration paysagère :** Bâtiment situé dans un ensemble d'habitation et d'architectures traditionnelles. Situé en hauteur, ouverture sur le paysage : l'organisation des bâtiments (P 12 et P 13) crée un cadrage sur le paysage.

**Prescriptions**

- ⇒ *Conserver l'aspect général du bâtiment : façades en pisé*
- ⇒ *En cas de nouvelles ouvertures : proposer une composition d'ensemble de la façade en termes de position et de gabarit des ouvertures.*
- ⇒ *Conserver et mettre en valeur la communication entre les deux bâtiments (grange et habitation)*

**Localisation :****Référence P12 – Parcelle AL 70****Chemin de Delard**

**Objet du classement :** Grange traditionnelle attenante à une habitation (P12), la protection concerne les façades, la toiture, le modèle architectural

**Caractéristiques :**

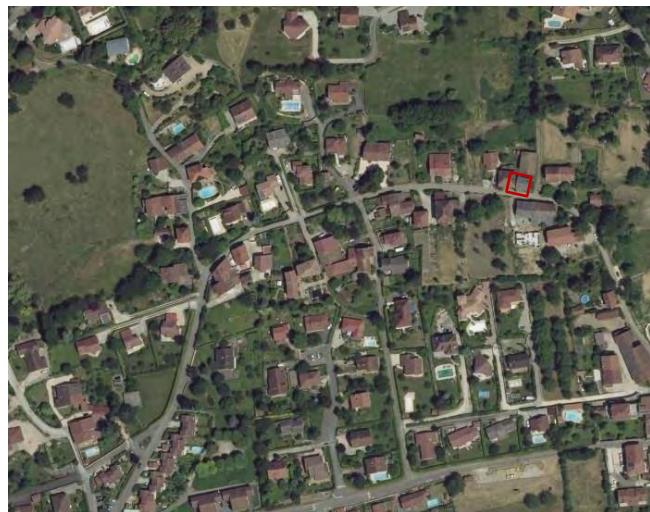
- ⇒ Deux extensions sous forme d'avant, une ancienne avec charpente en bois et une métallique
- ⇒ Charpente en bois apparente sur extension sur rue
- ⇒ Toiture à 4 pans avec ornements au sommet
- ⇒ Murs traditionnels en pisé
- ⇒ Soubassement en galet et autres pierres
- ⇒ Très peu d'ouvertures et de tailles irrégulières
- ⇒ Porte de grange en bois, avec linteau de bois : grande ouverture
- ⇒ Volumétrie traditionnelle : volume imposant, plan rectangulaire
- ⇒ Bâtiment tourné sur cour, en vis-à-vis avec l'habitation : organisation des bâtiments



**Intégration paysagère :** Bâtiment situé dans un ensemble d'habitation et d'architectures traditionnelles. L'organisation des bâtiments (P 12 et P 13) crée un cadrage sur le paysage.

**Prescriptions**

- ⇒ Conserver l'aspect général du bâtiment : façades en pisé
- ⇒ Conserver et mettre en valeur la communication entre les deux bâtiments (grange et habitation)
- ⇒ La création d'ouverture devra être cohérente avec la porte, qui donne sa particularité à la façade
- ⇒ Le portail devra être conservé dans son gabarit mais peut trouver une autre fonction (ex : baie vitrée)
- ⇒ Les ouvertures éventuelles devront être cohérentes avec les ouvertures du bâtiment en vis-à-vis, avec lequel cette grange crée un ensemble.

**Localisation :****Référence P13a – Parcelle AL 134****Chemin de Delard**

**Objet du classement : Ancienne Grange, la protection concerne le style architectural du bâtiment, les façades**

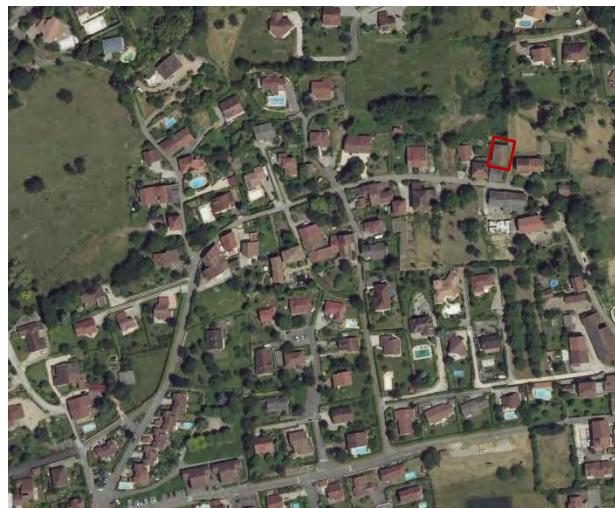
**Caractéristiques :**

- ⇒ Volumétrie traditionnelle : plan carré et toiture à deux pans
- ⇒ Toiture à 2 pans en taule ondulée
- ⇒ Toiture surélevée des murs, par charpente en bois
- ⇒ Murs en galets et autres pierres et pisé
- ⇒ Clés métalliques de banches encore présentes dans les parties en pisé
- ⇒ Partie haute du mur rénové avec parpaings
- ⇒ Porte de grange en bois, avec encadrement en pierre
- ⇒ Très peu d'ouvertures : une ouverture sur la façade arrière, de petite taille. Ouverture avec cadre en bois
- ⇒ Bâtiment implanté en limite de voirie

**Intégration paysagère :** Bâtiment situé dans un ensemble d'habitation et d'architectures traditionnelles. Il joue un rôle de structuration de la voie et du chemin des Acacias le longeant.

**Prescriptions**

- ⇒ Conserver le volume du bâtiment et conserver l'aspect traditionnel des façades autant que possible (matériaux et couleurs en cohérence avec le pisé et les pierres)
- ⇒ En cas de nouvelles ouvertures en façade : assurer une cohérence avec la partie habitation (P14b)
- ⇒ La transformation de ce bâtiment doit se faire dans le respect de son volume et des caractéristiques traditionnelles environnantes.

**Localisation :****Référence P13b – Parcelle AL 134****Chemin de Delard**

**Objet du classement : Ancienne Grange, la protection concerne le style architectural du bâtiment, les façades**

**Caractéristiques :**

- ⇒ Bâtiment massif, grande emprise au sol
- ⇒ Bâtiment semble séparé en deux : deux styles d'ouvertures, de revêtements en façade et deux portes
- ⇒ Façades en pierres divers (galets par endroits)
- ⇒ Nombreuses ouvertures de tailles et formes variées
- ⇒ Certaines ouvertures avec linteau et jambage en pierre
- ⇒ Certaines ouvertures avec linteau et jambage en bois
- ⇒ Cadre et linteau bois d'une ouverture en attente non évidée
- ⇒ Débord de toiture important sur la moitié de la façade : toiture asymétrique

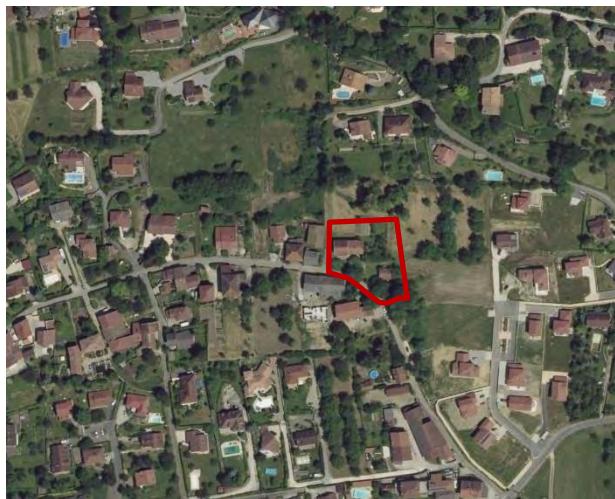
**Intégration paysagère :** Bâtiment situé dans un ensemble d'habitation et d'architectures traditionnelles. Il joue un rôle de structuration de la voie et du chemin des Acacias le longeant.

**Prescriptions**

- ⇒ Conserver le volume du bâtiment
- ⇒ Conserver l'asymétrie de la toiture et de la façade dans une réflexion nouvelle de composition du bâtiment
- ⇒ Conserver le volume du bâtiment et conserver l'aspect traditionnel des façades autant que possible (matériaux et couleurs en cohérence avec le pisé et les pierres)
- ⇒ La transformation de ce bâtiment doit se faire dans le respect de son volume et des caractéristiques traditionnelles environnantes.

**Localisation :**

**Référence P14 – Parcelle AL 24**  
**Chemin de Delard**



**Objet du classement : Habitation avec son jardin**

**Caractéristiques :**

- ⇒ Bâtiment avec une toiture 2 pans à la ligne de faîtiage « parallèle » au chemin du Delard
- ⇒ Une composition avec 2 volumes distincts identifiable au niveau du toit.
- ⇒ Une ouverture en arche au pignon avec un encadrement en pierre
- ⇒ Une série d'ouverture uniquement en rez-de-chaussée sans encadrement.
- ⇒ Construction implantée en fond de parcelle (jardin au sud)

**Intégration paysagère :** Bâtiment situé dans un ensemble d'habitation et d'architectures traditionnelles. Il joue un rôle de structuration de la voie et du chemin des Acacias le longeant.

**Prescriptions**

- ⇒ Conserver le volume du bâtiment et ses ouvertures
- ⇒ En cas de nouvelles ouvertures en façade : assurer une cohérence avec la partie déjà ouverte en rez-de-chaussée
- ⇒ Préserve le jardin et notamment le murier.

**Localisation :****Référence P15 – Parcels AL 49 à 51****Chemin de Delard**

**Objet du classement : Habitation et sa dépendance dans son prolongement**

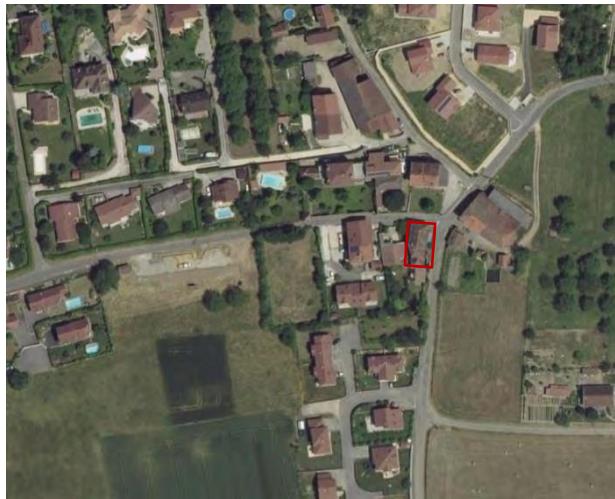
**Caractéristiques :**

- ⇒ Bâtiment avec une toiture 2 pans
- ⇒ Une composition avec 2 volumes distincts identifiable au niveau du toit.
- ⇒ Construction en partie en pisé et en pierre
- ⇒ Une façade arrière avec peu d'ouverture
- ⇒ Une façade avant côté Sud composée et ordonnancée

**Intégration paysagère :** Bâtiment situé dans un ensemble d'habitation et d'architectures traditionnelles. Bâtiment visible grâce à son volume mais en partie dissimulé par la végétation.

**Prescriptions**

- ⇒ Conserver le volume du bâtiment et ses ouvertures
- ⇒ En cas de nouvelles ouvertures en façade : assurer une cohérence avec les ouvertures existantes
- ⇒ Maintenir le pisé et la pierre apparente si possible
- ⇒ Préserver la distinction de volume.

**Localisation :****Référence P16a – Parcelle AS 1****Chemin du pré Novel**

**Objet du classement :** Habitation avec une roue à eau toujours en fonctionnement

**Caractéristiques :**

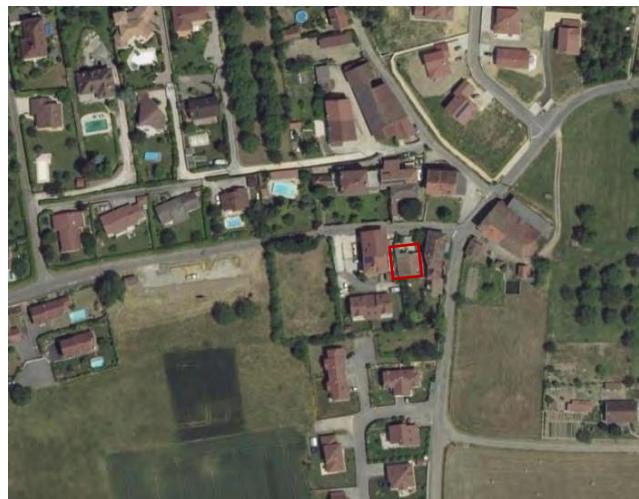
- ⇒ *Ordonnance en long : bâtiment avec peu d'emprise au sol mais assez haut*
- ⇒ *Bâtiment sur plusieurs niveaux (R+1 et R+2)*
- ⇒ *Bâtiment traversant ouvert sur cour et sur rue*
- ⇒ *Façade enduite*
- ⇒ *NOMBREUSES ouvertures sur façades sur rue et sur cour*
- ⇒ *Ouvertures avec encadrements décoratifs moulés*
- ⇒ *Toiture tuile plates à 4 pans, une première extension 3 pans et une suivante 2 pans mais très asymétrique et plus récente*



**Intégration paysagère :** Bâtiment implanté au bord de la route, en hauteur, vue dégagée : le bâtiment est visible d'assez loin.

**Prescriptions**

- ⇒ *Conserver la roue à eau*
- ⇒ *Conserver l'ordonnance en long*
- ⇒ *Maintenir l'alignement des ouvertures*
- ⇒ *Conserver les différences de volumes (hauteur des constructions)*

**Localisation :****Référence P16b – Parcelle AS 1****Chemin du pré Novel**

**Objet du classement :** Dépendance anciennement agricole d'une habitation (P17a)

**Caractéristiques :**

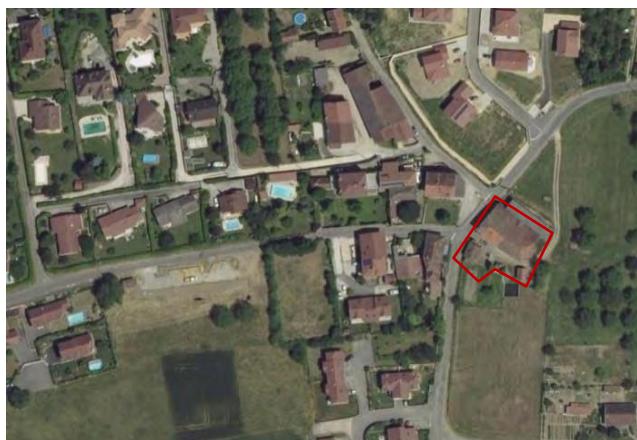
- ⇒ Volumétrie traditionnelle : emprise au sol importante, plan rectangulaire et toiture à deux pans
- ⇒ Bâtiment assez bas
- ⇒ Auvent sur la droite, dans la continuité de la toiture soutenue par une structure en bois
- ⇒ Façades en galets et pierres variées
- ⇒ Deux portes de granges en bois, avec linteaux en bois.
- ⇒ Autres ouvertures de petites tailles avec cadre et linteau en bois



**Intégration paysagère :** Le bâtiment est une dépendance située dans la cour d'une habitation, située dans un ensemble d'habitation dense.

**Prescriptions**

- ⇒ Conserver la morphologie du bâtiment (avancée de toiture qui marque l'architecture du bâtiment)
- ⇒ Conserver autant que possible les façades en pierre
- ⇒ Conserver le volume (emprise au sol et hauteur)
- ⇒ Le portail devra être conservé dans son gabarit mais peut trouver une autre fonction (ex : baie vitrée)
- ⇒ Les ouvertures éventuelles devront être cohérentes avec les ouvertures du bâtiment en vis-à-vis, avec lequel cette grange crée un ensemble.

**Localisation :****Référence P17 – Parcelle AO 8****Chemin du pré Novel**

**Objet du classement : Corps de bâtiment d'habitation avec annexes**

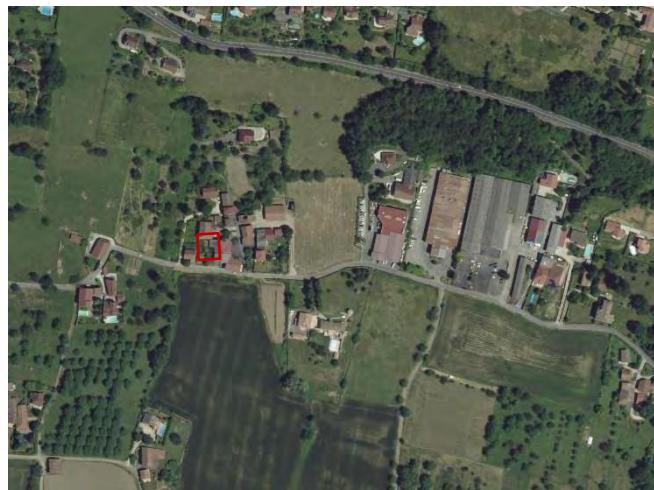
**Caractéristiques :**

- ⇒ Bâtiment principal (habitation) avec une annexe
- ⇒ Bâtiment massif : emprise au sol important, et R+1 à R+2
- ⇒ Façades en pisé enduites pour le bâtiment principal
- ⇒ Nombreuses ouvertures en façade sur cour de taille diverses mais présentant un ordonnancement horizontal et vertical
- ⇒ Annexe en pisé non enduit
- ⇒ Bâtiments implantés en limite de voie
- ⇒ Toiture à deux pans asymétriques + croupe en pignon
- ⇒ Portail marqué avec des colonnes : entrée mise en scène

**Intégration paysagère :** Bâtiment massif, en surplomb : très visible et bénéficiant d'une grande ouverture sur le paysage proche et lointain). Ce bâtiment structure aussi fortement l'espace public.

**Prescriptions**

- ⇒ Conserver autant que possible les façades en pisé
- ⇒ Conserver le volume (emprise au sol et hauteur) et le rôle structurant sur la voie
- ⇒ Le portail et notamment ses colonnes seront conservées
- ⇒ Les ouvertures éventuelles devront être cohérentes avec les ouvertures du bâtiment existant et maintenir la composition d'ensemble

**Localisation :****Référence P18 – Parcille AN 159****Chemin du Roulet**

**Objet du classement :** Ancien bâtiment agricole, le classement concerne le modèle architectural, la volumétrie et les façades

**Caractéristiques :**

- ⇒ Bâtiment massif : emprise au sol et hauteur importantes
- ⇒ Façades en pisé avec joints non stabilisés (créent un motif de lignes)
- ⇒ Toiture à 4 pans avec débord en façade qui crée un auvent
- ⇒ Portes de granges en bois, avec linteaux en bois
- ⇒ Ouvertures de tailles et formes variées (certaines ouvertures avec linteau en bois)

**Intégration paysagère :** Bâtiment situé au sein d'un hameau assez dense, il est assez peu visible

**Prescriptions**

- ⇒ Conserver l'aspect général du bâtiment : façades en pisé
- ⇒ La transformation du bâtiment devra préserver au maximum les ouvertures traditionnelles et s'inspirer des formes existantes,
- ⇒ En cas de nouvelles ouvertures : proposer une composition d'ensemble de la façade en termes de position et de gabarit des ouvertures.
- ⇒ Maintenir l'avancée de toit

**Localisation :****Référence P19 – Parcelles AN 109 – AN 111 – AN 159 – AN 183 – AN 184****Chemin du Roulet**

**Objet du classement :** Typologie d'implantation d'un ensemble d'anciens bâtiments agricoles dans un hameau.

**Caractéristiques :**

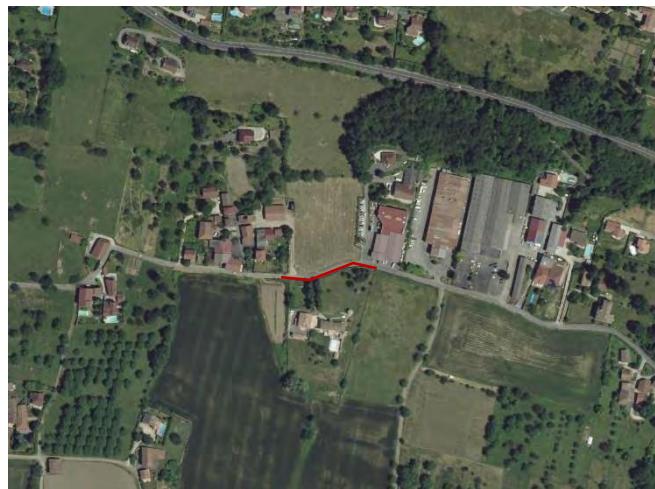
- ⇒ Différents bâtiments en pierre implantés autour d'une cour centrale.
- ⇒ Bâtiments ayant un même modèle architectural : plan rectangulaire, toiture à deux pans, même hauteur
- ⇒ Façades en pierres variées, certaines rénovées avec des parpaings
- ⇒ Grandes ouvertures avec linteau en bois, pour permettre le passage d'engins agricoles et jambages en bloc de pierre
- ⇒ Ouvertures fenêtres avec linteaux et jambages en pierre.



**Intégration paysagère :** Cet ensemble de bâtiments est situé au cœur d'un hameau dense

**Prescriptions**

- ⇒ Conserver l'aspect général du bâtiment : façades en pierre
- ⇒ Conserver la morphologie des grandes ouvertures de granges et conserver les encadrements en pierres
- ⇒ Conserver les encadrements des ouvertures
- ⇒ En cas de nouvelles ouvertures : proposer une composition d'ensemble de la façade en termes de position et de gabarit des ouvertures.

**Localisation :****Référence P20 – Parcalle AO 43****Chemin du Roulet**

**Objet du classement :** Mur de clôture d'une grande propriété le long de la voie

**Caractéristiques :**

- ⇒ Mur de clôture (d'enceinte) d'une parcelle d'une ancienne grande propriété.
- ⇒ Mur en pierres variées
- ⇒ Portail : mis en valeur par un encadrement en pierres plus haut que le reste du mur
- ⇒ Ouverture en arc, avec cadrage en pierre calcaire qui contraste avec le mur.
- ⇒ Alignement d'arbres de part et d'autre de l'allée alignée au portail d'entrée pour accéder aux logements.



**Intégration paysagère :** Mur construit le long de la route, dans un espace dégagé : enjeu paysager important, élément structurant le paysage.

**Prescriptions**

- ⇒ Conserver le mur d'enceinte et son portail le long de la route et la logique d'implantation sur la parcelle vis-à-vis de ce mur.

**Localisation :****Référence P21 – Parcelle AN 34****Impasse des Templiers**

**Objet du classement :** Habitation, le classement concerne l'ensemble du bâtiment : le modèle architectural, les façades

**Caractéristiques :**

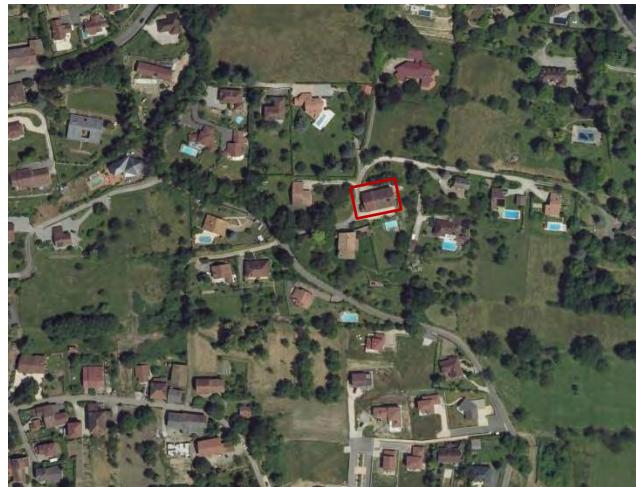
- ⇒ Bâtiment massif : emprise au sol importante
- ⇒ Façades : murs en pierres, pisé enduits
- ⇒ Portes et charpentes en bois noir qui contraste avec les façades claires enduites
- ⇒ Trois portes en façade toutes de tailles différentes.
- ⇒ Ancienne porte de grange, en bois, avec linteau en bois et jambage en pierre calcaire
- ⇒ Toiture à 2 pans avec débord en façade, qui crée un auvent



**Intégration paysagère :** Bâtiment situé dans un hameau sur le coteau au sein d'une végétation dense.

**Prescriptions**

- ⇒ Conserver la morphologie des grandes ouvertures de granges et conserver les encadrements en pierres et bois
- ⇒ Conserver l'avancée de toiture qui donne sa particularité au style architectural du bâtiment
- ⇒ Toute nouvelle ouverture devra être en cohérence avec la façade existante

**Localisation :****Référence P22 – Parcelle AN 37****Impasse des Templiers**

Façade principale

**Objet du classement :** Habitation, le classement concerne l'ensemble du bâtiment : le modèle architectural, les façades

**Caractéristiques :**

- ⇒ *Ordonnance en long avec façade principale tournée vers le paysage (implantation sur coteau)*
- ⇒ *Façades en pierres variées, avec angles en pierre calcaires massives*
- ⇒ *NOMBREUSES ouvertures sur toutes les façades*
- ⇒ *Sur façade arrière : fenêtres avec linteau et jambage en pierre sans ordonnancement*
- ⇒ *Sur façade avant : fenêtre à arc segmenté et encadrement de briques rouges, ordonnancé*
- ⇒ *Auvent métallique gris anthracite ajouté sur la façade principale*

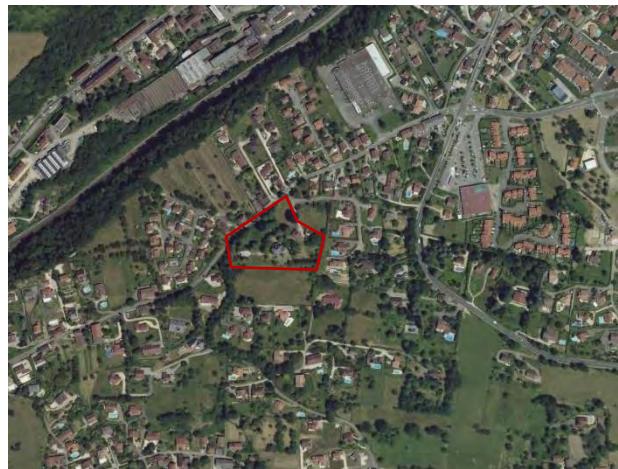


Façade arrière

**Intégration paysagère :** Bâtiment situé dans un hameau sur le coteau au sein d'une végétation dense. Bâtiment situé sur le coteau, en hauteur : ouverture sur le paysage.

**Prescriptions**

- ⇒ *Conserver ordonnance en long et le dialogue avec le paysage*
- ⇒ *Conserver l'ordonnancement des fenêtres que ce soit en façade avant ou arrière*
- ⇒ *Conserver les encadrements des ouvertures*
- ⇒ *Conserver les façades en pierres*

**Localisation :****Référence P23 – Parcille AN 25****Rue de la Manche****Objet du classement : Maison bourgeoise et son parc****Caractéristiques :**

- ⇒ *Bâtiment massif : emprise au sol importante et R+2*
- ⇒ *Toiture composée de plusieurs volumes couvertes d'ardoise, avec des lucarnes jacobines, pente forte*
- ⇒ *Nombreuses ouvertures de tailles variées selon la fonction : rez-de-chaussée : pièces de vie grandes ouvertures, étages : chambres, ouvertures plus petites*
- ⇒ *Façades symétriques*
- ⇒ *Ouvertures avec linteau en arc en pierres*

- ⇒ *Façade arrière : terrasse ouverte sur le paysage*
- ⇒ *Portail d'entrée sur le chemin du Trincon en pierre, avec alignement d'arbres jusqu'à la bâtie*
- ⇒ *Parc très ombragé*

**Intégration paysagère :** Bâtiment situé dans une grande parcelle plantée, située sur le coteau, ouverture sur le paysage. La parc dissimule la construction à la vue.

**Prescriptions**

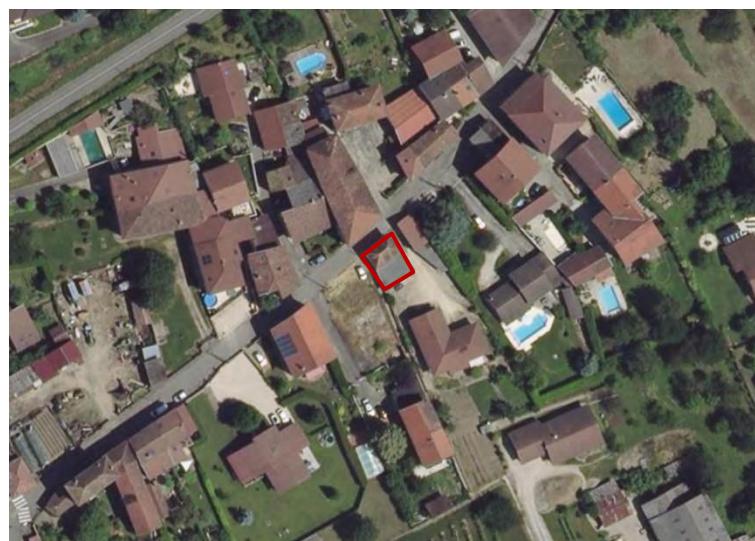
- ⇒ *Conserver l'ordonnancement des fenêtres*
- ⇒ *Conserver les encadrements des ouvertures*
- ⇒ *Conserver le portail*
- ⇒ *Maintenir le cadre paysager du par cet notamment l'alignement d'arbres de l'allée principale*

**Localisation :****Référence P24 – Parcellle AL 223****Rue de la Manche****Objet du classement : Grange****Caractéristiques :**

- ⇒ *Implantation en limite de voirie*
- ⇒ *Bâtiment massif: emprise au sol importante et peu de hauteur*
- ⇒ *Façades en pierres variées*
- ⇒ *Ouverture porte principale avec entourage en pierre en arc*
- ⇒ *Aucune ouverture sur la façade en limite de voie*
- ⇒ *Portail en bois arrondi*

**Intégration paysagère : Maison implantée en limite de route et sur le coteau : bénéficie d'une vue dégagée sur le paysage****Prescriptions**

- ⇒ *Conserver le volume du bâtiment*
- ⇒ *Conserver le volume du bâtiment et conserver l'aspect traditionnel des façades autant que possible (matériaux et couleurs en cohérence avec le pisé et les pierres)*
- ⇒ *La transformation de ce bâtiment doit se faire dans le respect de son volume et des caractéristiques traditionnelles environnantes. En cas de création d'ouvertures : elles doivent être réalisées en respectant le gabarit du bâtiment.*
- ⇒ *Le portail du bâtiment devra être conservé dans son gabarit mais peut trouver une autre fonction (ex : baie vitrée)*

**Localisation :****Référence P25 – Parcelle A1180****Angle de la rue du Janin/chemin des Contrebandiers****Objet du classement : Ancien séchoir à noix****Caractéristiques :**

- ⇒ *Implantation en limite de voirie*
- ⇒ *Bâtiment ouvert*
- ⇒ *Toiture en tuiles écailles*
- ⇒ *Structure en bois dont la toiture repose sur 8 piliers. L'étage est fermé par des claustras formés de lattes horizontales légèrement espacées qui permettent de laisser passer les courants d'air, mais pas le soleil.*

**Intégration paysagère : Construction implantée en limite de route du Janin participant à la structuration de la rue.****Prescriptions**

- ⇒ *Conserver le volume du bâtiment et conserver l'aspect traditionnel des façades autant que possible (matériaux et couleurs)*
- ⇒ *Conserver la toiture en tuiles écailles*
- ⇒ *Eviter sa transformation*

