

VINAY



Plan Local d'Urbanisme Modification n°4

III_Projet de règlements pour :

- les zones IAU des Cités et de Gérifondière
- la zones Uic de Gérifondière



SAINT-MARCELLIN
VERCORS ISÈRE
COMMUNAUTÉ



ZONE Uic

Extrait du Rapport de Présentation :

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques destinée principalement au commerce (relocalisation d'un supermarché déjà présent dans la commune). La zone Uic est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible.

On distingue le secteur Uica, destiné à accueillir des activités complémentaires au supermarché, y compris commerciales, mais non susceptibles de concurrencer les commerces du centre-ville, dont le maintien et le développement constituent un élément central du projet communal.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uic 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination :
 - D'habitation,
 - Agricole,
 - Forestière,
 - Hôtelière, sauf dans le secteur UCia, où elles sont autorisées,
 - D'entrepôt, sauf exception définie à l'article Uic2,
 - L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures,
 - Les installations classées soumises à autorisation.

Dans le secteur Uica, sont en outre interdites les constructions à destination de commerce, sauf exceptions définies à l'article Uic2, dans son paragraphe relatif au secteur Uica.

Article Uic 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone Uic

- Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à des activités commerciales ou artisanales autorisées dans la zone.

Dans le secteur Uica :

- Les constructions à usage artisanal, sous réserve qu'elles soient destinées à accueillir des activités non susceptibles de concurrencer les activités artisanales du centre-ville, dont le maintien et le développement constituent un élément central du projet communal.
- Les constructions usage de commerce, sous réserve qu'il s'agisse d'un commerce unique, d'une surface de vente de 600 m² d'un seul tenant minimum et qu'il soit non susceptible de concurrencer les commerces du centre-ville, dont le maintien et le développement constituent un élément central du projet communal.

- Les installations classées soumises à déclaration nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées ou complémentaires à ces occupations du sol (station-service de distribution de carburants, station de lavage.....

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uic 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune. Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental de l'Isère. L'accord du Conseil Départemental est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...).

Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur.

Les aires fonctionnelles des bâtiments et leurs voies de dessertes devront être réalisées de manière à ce que les déplacements, déchargements et chargements liés au fonctionnement des occupations et utilisations du sol n'empiètent pas sur l'espace public.

Article Uic 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- **Eaux pluviales :**
 - les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées seront canalisées par un réseau interne vers un ou plusieurs dispositifs de rétention et/ou d'infiltration (bassin et/ou noue, par exemple). Le débit de fuite des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration aura comme exutoire le puits d'infiltration communal situé au Sud du terrain d'assiette du projet.
 - **Eaux usées :** les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article Uic 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Uic 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

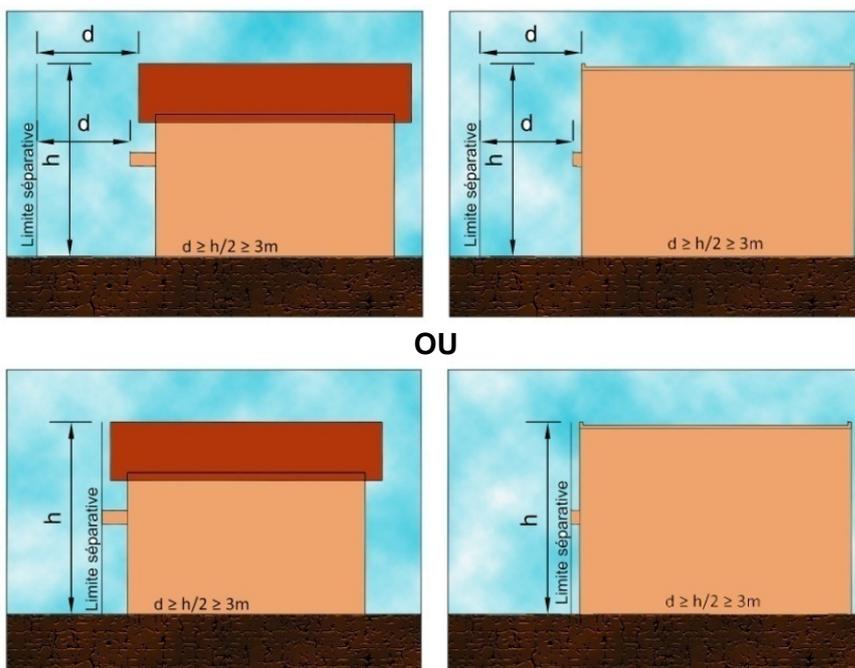
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe de la rue de l'Europe.

Toutefois

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article Uic 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative ne correspond pas à une limite entre zone Uic et une autre zone :



Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative correspond à une limite entre zone Uci et une autre zone :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Article Uic 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Uic 9 - emprise au sol des constructions

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. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Les surfaces en terrasses sont comptabilisées dans l'emprise au sol à partir du quarante et unième m².

Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions par la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, il est fixé à 0,50. Il est précisé, nonobstant la définition de l'emprise au sol, que ne seront pas comptabilisés dans l'emprise au sol les ombrières solaires.

Article Uic 10 - hauteur maximale des constructions

Hauteurs

Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

- La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 11 mètres.

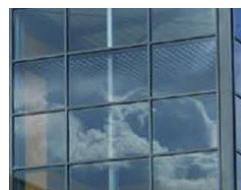
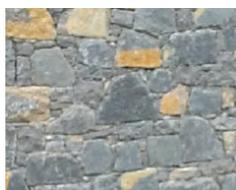
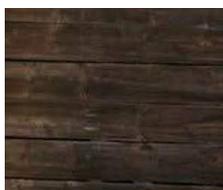
Article Uic 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Volumétries

Les volumétries des bâtiments seront simples.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront soit revêtues d'un enduit, soit en pierres apparentes.
- Les façades pourront arborer des bardages d'aspect bois de teintes naturelles sombres ou d'aspect métallique dans les tons gris.
- Les menuiseries seront grises.



Bardages bois teintes naturelles sombres.

Menuiseries gris clair.

- Les compositions pierres, enduits, bardages bois ou métalliques sont autorisées.
- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) et le traitement des éventuelles enseignes sur façade. Le blanc est interdit.

Toitures

- Le blanc et les matériaux brillants sont interdits. Les toits pourront aussi être végétalisés. L'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Enseignes

- Les enseignes commerciales ou publicitaires en façade ne devront pas dépasser l'égout de toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Clôtures

La hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure.

Les clôtures seront constituées par un grillage noyé dans une haie végétale d'essences locales mélangées.

Stockages

Les stockages devront se faire à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs nécessaires pour des motifs de sécurité ou de salubrité, ceux-ci devront être impérativement accompagnés architecturalement par un abri (pergola par exemple). Les stockages sont interdits dans une marge de recul de 15 m comptés à partir de l'axe la rue de l'Europe.

Aires de stationnement

Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'axe de la rue de l'Europe les aires de stationnement sont autorisées, sous réserve que les places de parking soient enherbées (passages des roues exclus) et accompagnées d'une trame verte (haies et arbres), selon les principes suivants :



Principe de parking accompagné d'une trame verte (haies et arbres).

Les éventuelles aires de stationnement couvertes détachées du bâtiment principal devront être constituées de constructions de type pergola végétalisée ou couvertes par des matériaux à claire-voie, laissant des percées visuelles. Les panneaux solaires sont toutefois autorisés.



Ce type de construction est toutefois interdit une bande de 15 m comptés à partir de l'axe de la rue de l'Europe.

Article Uic 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à destination commerciale :

- Les surfaces de stationnement (y compris voies de desserte des parkings) ne pourront pas dépasser 75 % de la surface de plancher dédiée au commerce. Les parkings pourront être mutualisés. Les places de stationnement perméables aux eaux pluviales seront comptabilisées pour leur moitié de leur surface seulement.

Pour les constructions à destination de restaurant :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher de salle de service de restaurant.

Pour les hôtels :

- 1 place par chambre.

Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel :

- En plus des plus des places créées pour les chambres, il sera créé 5 places de stationnement par tranche comprise entre 0 et 100 m² de surface de salle de service de restaurant.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

- **Pour les constructions destination artisanale :**

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher,

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Les parkings pourront être mutualisés.

Article Uic 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile et au stationnement doivent être végétalisés et ne doivent pas être imperméabilisés. (cf schéma directeur des Eaux Pluviales).

Les plantations de haies, coupe-vent, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

Les haies et plus largement, les plantations seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes sont proscrites.

La plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

Le long de la rue de l'Europe, une bande plantée de 1 m minimum de large sera aménagée.

Les parkings seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement. Les rangées de places seront séparées par des bandes végétalisées (haies, arbustes, pelouses...).

Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :



Système traçant à éviter



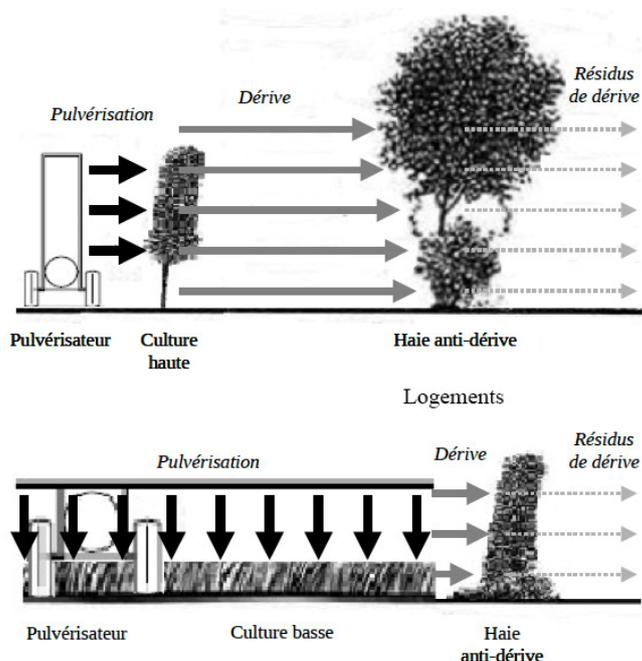
Système mixte, toléré



Système pivotant à privilégier

Les noues et bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager (plantations d'accompagnement notamment).

Le long des limites séparatives qui correspondent à la limite entre la zone Uic ou le secteur Uica et la zone AU de Gérifondière, devront être plantées des haies anti-dérive établies selon la structure suivante :



SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article Uic 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article Uic - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Uic 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.

ZONE IAU

Zone à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées :

- dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone, dont les travaux d'aménagement pourront être réalisés en une ou plusieurs phases,
- sous réserve du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité.

La zone IAU se décompose en trois secteurs IAU1, IAU2 et IAU3. Ces trois secteurs pourront s'urbaniser simultanément ou l'un après l'autre.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article IAU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination :
 - Agricole,
 - Forestière,
 - Artisanale,
 - Industriel,
 - Commerciale,
 - Hôtelière,
 - D'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols, sauf exceptions définies à l'article IAU 2.

Article IAU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve que le programme de logements comporte au moins 20% de logements affectés aux catégories des logements locatifs aidés et/ou des logements en accession sociale à la propriété.

Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de constructions, de réseaux ou d'infrastructures autorisés dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article IAU 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les modalités d'accès et de desserte des zones IAU devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article IAU 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- **Eaux pluviales :**
- les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des terrains d'assiette des bâtiments seront infiltrées sur le terrain d'assiette des bâtiments et/ou, le cas échéant, dans les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble, par des dispositifs d'infiltration. Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées des espaces communs (voirie, parkings notamment) et la partie des eaux pluviales non infiltrée sur les terrains d'assiette des bâtiments seront envoyées dans un réseau de type séparatif et interne à la zone vers un ou plusieurs dispositifs de rétention et/ou d'infiltration (bassin, par exemple) suffisamment dimensionné(s) pour ne pas générer de débordement à l'aval de l'exutoire du ou des dispositif(s).

➤ **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article IAU 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article IAU 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf pour les voies piétons / cycles, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

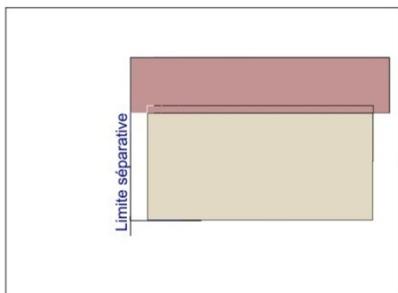
- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales, existantes, à modifier ou à créer,
- 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé,
- les dénivelés de toiture et les balcons ne sont pas pris en compte pour le recul, dans la limite d'un surplomb de 1 m au-dessus des voies et emprises publiques.
- dans le cas d'un permis d'aménager ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul plus faible par rapport aux voies internes à l'opération.

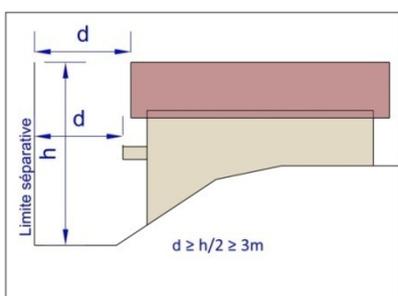
Article IAU 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative **ne correspond pas** à une limite entre zone IAU et une autre zone :



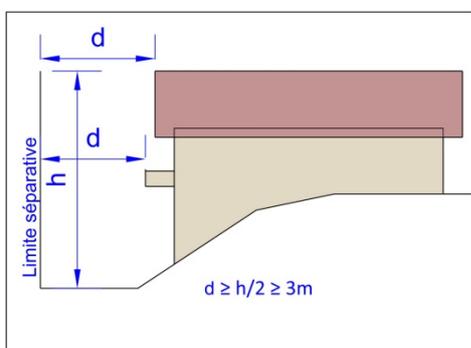
Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

OU



La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative **correspond** à une limite entre zone IAU et une autre zone :



La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé
- Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

Article IAU 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article IAU 9 - emprise au sol des constructions

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. Il est précisé que les piscines rentrent dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, il est fixé à 0,50.

Article IAU 10 - hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 11 mètres.

Toutefois :

- il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article IAU 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain

- les volumétries seront simples, avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.
- La construction respectera et s'adaptera au mieux au terrain naturel et à la pente, en prenant en compte les écoulements naturels. Les enrochements sont interdits.

Façades

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.).
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit dans une gamme de gris-beige. Les teintes seront choisies en reprenant celles des bâtiments anciens : pierres calcaires, sables locaux enduits à la chaux... répertoriées dans le nuancier du document "Pour une reconnaissance du patrimoine bâti" consultable en mairie. les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) et le traitement des éventuelles enseignes sur façade. Le blanc est interdit.

- Soit en pierres apparentes, avec un montage en lits horizontaux inspirés des modes de construction locaux.
- Les constructions en bois (ou d'aspect bois) sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique :



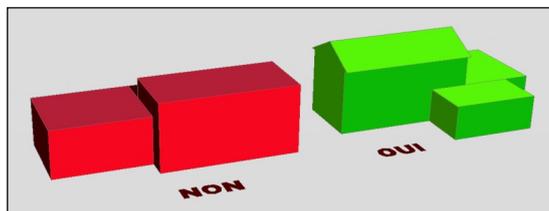
Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

On pourra s'inspirer de la structure des séchoirs, notamment les claies. La teinte des boiseries sera brune ou bois naturel sombre.

- Les compositions pierres, bois et enduits sont autorisées, les façades pourront aussi être végétalisées.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 40 % et 60 %, sauf pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.
- les toits à un pan et les toitures terrasses sont uniquement autorisés lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou pour les annexes détachées du bâtiment principal.



Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles dans les tons des tuiles anciennes du centre-ville, c'est-à-dire « terre cuite vieillie ».
- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés (sauf sur les parties en toit plat).

Clôtures

La hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure.

Elles pourront être composées :

- soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.

Les clôtures seront doublées par une haie végétale d'essences locales mélangée (2 m de haut maximum).

En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes ou enduit sur ses deux faces.

La restauration des clôtures en pierre existantes d'une hauteur supérieure est autorisée, sans élévation du mur.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Les dispositifs de «brises vues» en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.



Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies artificielles...).

Intégration environnementale :

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances, bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...). Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées pour les toits plats (gazon, plantations...),
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...)

sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Article IAU 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

Constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,

- 1 place + 1 place par tranche de 100 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 place pour les logements de 51 m² à 150 m² de surface de plancher, 3 places pour les logements de 151 m² à 250 m² de surface de plancher...),

Outre les places par logement, il est exigé une place en parking commun de surface pour 2 logements.

Les parkings communs des groupes d'habitations et les parkings des autres occupations du sol seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement. Les rangées de places seront séparées par des bandes végétalisées (haies, arbustes, pelouses...). Les parkings soient enherbées (passages des roues exclus) et accompagnées d'une trame verte (haies et arbres), selon les principes suivants :

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus :

- il n'est demandé qu'une place par logement locatif aidé par l'Etat.
- pour les logements situés à moins de 500 m d'une gare, il n'est demandé qu'une place par logement et 0,5 place par logement locatif aidé par l'Etat.

Pour les constructions à destination commerciale :

- la surface dédiée au stationnement d'un bâtiment à destination commerciale pourra être égale à la surface de plancher de ce bâtiment.

Pour les constructions à destination de restaurant :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher de salle de service de restaurant.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

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

Les logements collectifs devront comprendre un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comportera un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Normes minimales :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales.
- 1,5 m² par logement pour les logements de trois pièces et plus.

Dans tous les cas, la superficie minimale de stationnement doit être de 5 m².

Article IAU 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile et au stationnement doivent être végétalisés et ne doivent pas être imperméabilisés. (cf schéma directeur des Eaux Pluviales).

Les aires de stationnement aménagées sur le terrain de l'opération doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Aménagement d'un espace commun, pour les opérations de 10 logements ou plus : Il devra être réservé et aménagé des espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 20 % de la surface totale du tènement. Ces espaces seront aménagés de telle manière qu'ils jouent pleinement leur rôle d'espace public.

En particulier, ils devront prendre la forme d'un espace ouvert, non clos et paysagé d'un seul tenant. Il devra permettre d'accueillir des espaces de jeux.

La plantation d'arbres permettra de réserver des espaces ombragés. Ils seront traversés par des cheminements piétons, avec fonction de liens inter-quartiers.

Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales : noues, bassins de rétention... doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager.

Plantations le long des clôtures :

Sont recommandées les plantations d'essences locales et mélangées : buis, charmille... (consulter la plaquette du Conseil Général de l'Isère : "Planter des haies champêtres en Isère" (site: www.isere.fr)).

Abords des cours d'eau :

Il conviendra de préserver un espace en végétation herbacée de 5m de part et d'autre des cours d'eau. (cf schéma directeur des Eaux Pluviales).

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article IAU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article IAU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

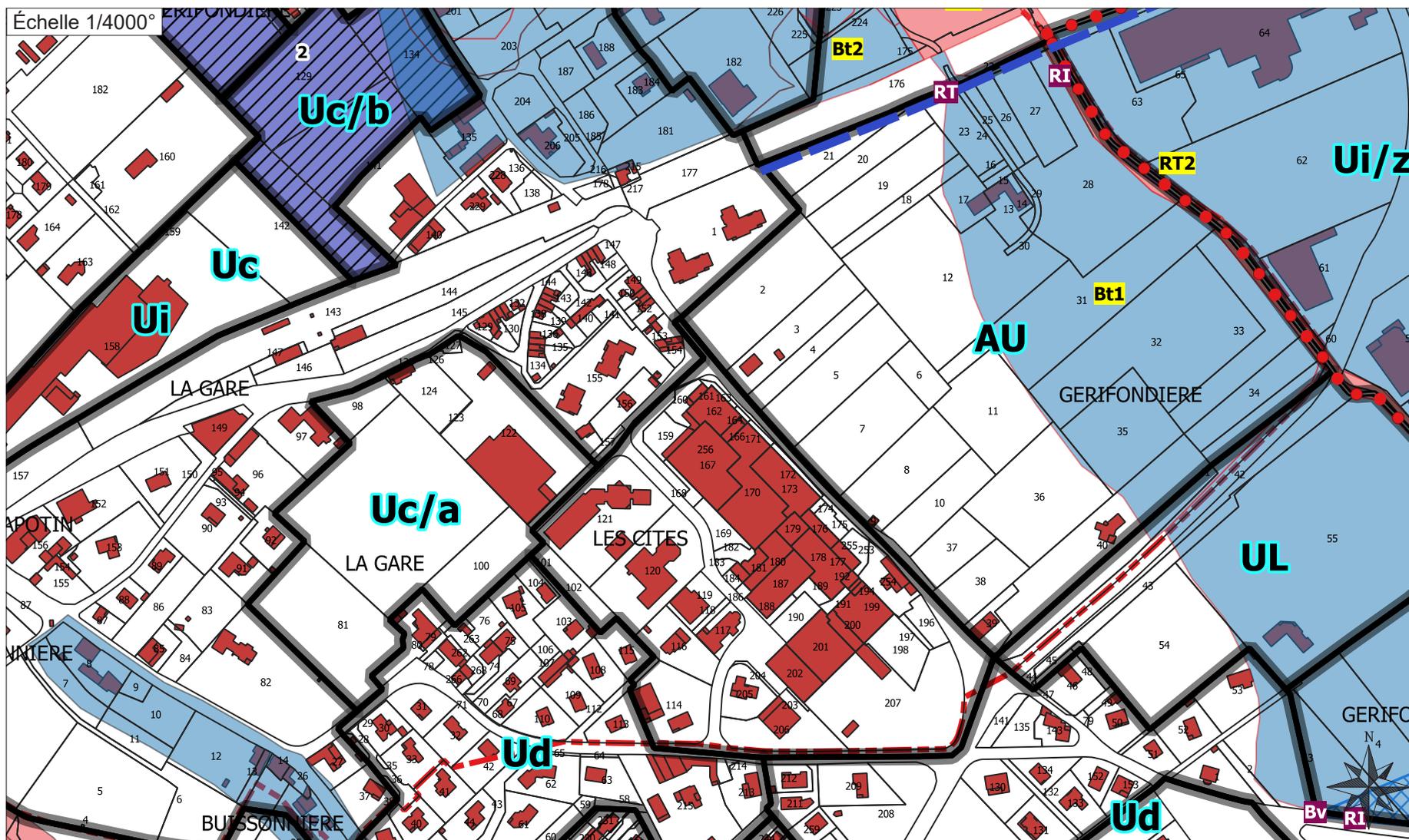
Non réglementé.

Article IAU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.

Zonage «avant - après»

Zonage «avant»



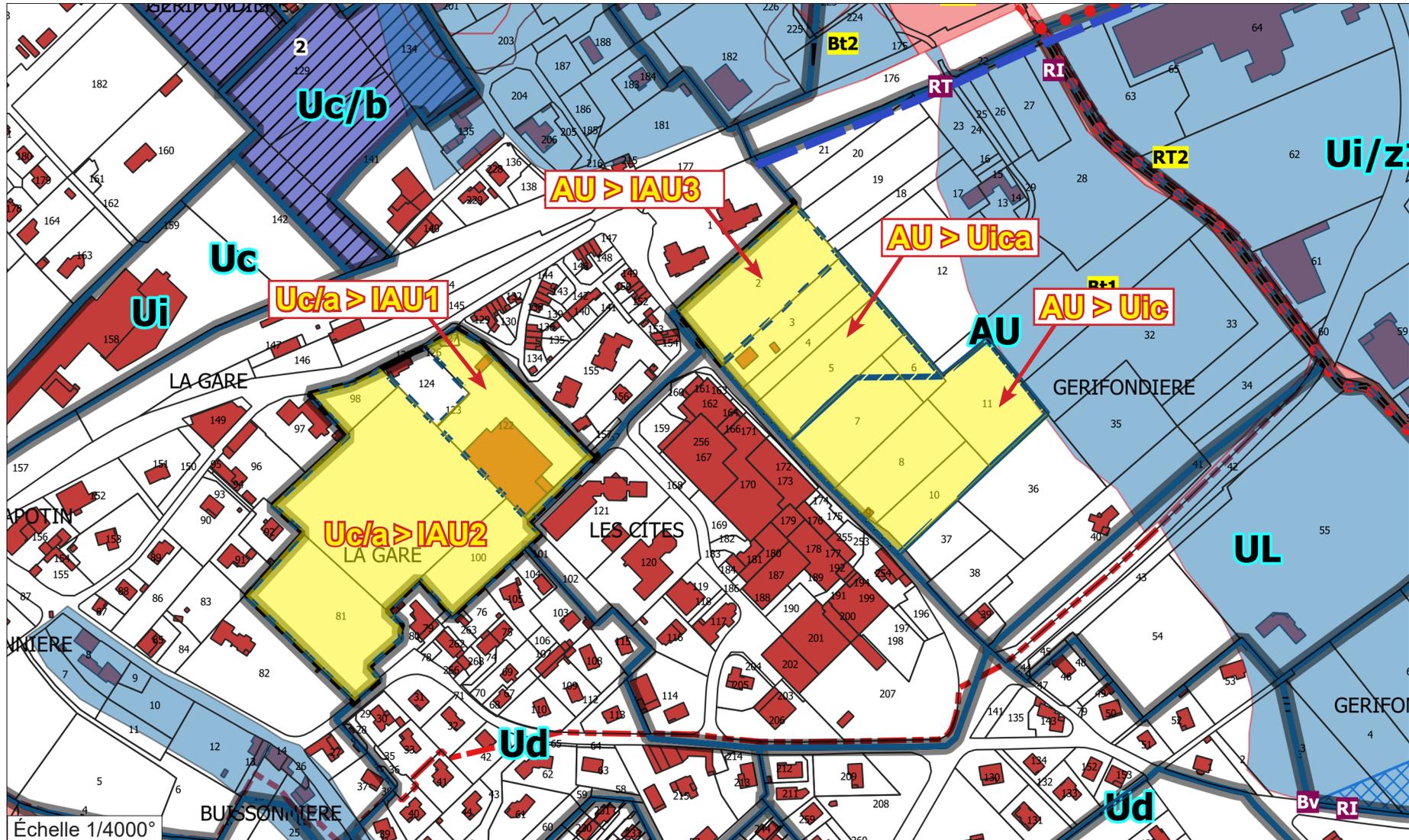
Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Uc Ucb** Constructions de moyenne densité (extension du centre).
- Ucb/a**
- Ud** Quartiers à dominante d'habitat de faible densité.
- Ui** Réserve à des activités économiques (et Uiz pour les ZAC).
- UL** Équipements sportifs et de loisirs.

AU Zone AU «stricte»: urbanisable après modification du PLU.

Zonage «avant - après»

Évolutions du zonage



IAU1 IAU3
IAU2

Zones à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur tout une zone, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un principe de compatibilité.

Uic

Zone d'activités à vocation principal de commerce. Les constructions y sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un principe de compatibilité.

Uica

Secteur de la zone Uic où les constructions usage de commerce sont également autorisées mais sous réserve qu'elles soient destinées à accueillir des activités non susceptibles de concurrencer les commerces du centre-ville, dont le maintien et le développement constituent un élément central du projet communal.

