

PLU

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Villard-Bonnot

PIECE N°4.1

Règlement



Vu pour être annexé à la délibération
Du Conseil Municipal d'approbation de
La modification simplifiée N°1 du
Plan Local d'Urbanisme.

En date du 18 décembre 2020,

Le Maire

Patrick BEAU

The official stamp of the Municipality of Villard-Bonnot, Isère, is circular and contains the text 'MAIRIE DE VILLARD-BONNOT' and '38 (Isère)'. Below the stamp is a blue ink signature.

REVISION GENERALE approuvée le 28 juin 2017

Modifications	Approbation
Modification n° 1	28 janvier 2020
Modification Simplifiée n° 1	18 décembre 2020

TABLE DES MATIERES

TITRE I – GENERALITES	4
CHAPITRE 1 – CHAMPS D’APPLICATION TERRITORIALE	4
CHAPITRE 2 – DEFINITIONS	4
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS.....	5
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA CONSTRUCTIBILITE EN BORDURE DES RUISSEAUX ET TORRENTS.....	9
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS.....	9
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Um	17
Um - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	17
Um - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	20
Um - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	29
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us.....	31
Us - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	31
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui.....	32
Ui - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	32
Ui - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	33
Ui - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	37
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	39
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	39
AU - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	39
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa	40
AUa - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	40
AUa - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	42
AUa - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	48
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	50
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	50
N - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	50

N - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	52
N - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	55
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	57
A - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	57
A - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	58
A - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	61
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19..	64

TITRE I – GENERALITES

CHAPITRE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **VILLARD-BONNOT**.

CHAPITRE 2 – DEFINITIONS

Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Affouillement de sol

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public.

Annexe

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

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle

Calcul du coefficient de biotope = $\frac{\text{somme des surfaces végétalisées pondérées}}{\text{surface de la parcelle}}$

Catégories de surfaces végétalisées :

Description de la surface	Coefficient pondérateur
Les espaces verts de pleine terre	1
Les surfaces semi-ouvertes (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, par exemple revêtement stabilisé, nidagravel®, evergreen)	0,4
Les toitures végétalisées intensives (épaisseur de substrat supérieure à 30 cm)	0,5
Façade végétalisée	0,5
Les toitures végétalisées extensives ou semi-intensives (épaisseur substrat inférieure à 30 cm)	0,2
Surface imperméable	0

Emprise au sol des constructions

Article R420-1 du Code de l'Urbanisme :

« L'emprise au sol au sens du présent livre 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. »

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.

Piscine

Une piscine est une construction; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières, sauf mention explicite dans le règlement ci-après. Le bassin de la piscine constitue de l'emprise au sol.

Pour toutes les piscines : la construction doit comporter un processus permettant d'effectuer la neutralisation des rejets de l'eau. Les eaux de rejets devront être connectées au réseau pluvial, rejetées au milieu naturel en présence d'un cours d'eau pérenne ou infiltré sous réserve d'une étude technique adéquate.

Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol.

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

3.1 - DOMAINE CONCERNE

Seules les prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux vis-à-vis de la prise en compte des risques naturels sont détaillées. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc...) ainsi que des fiches conseils et/ou mesures techniques.

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.

3.2 - CONSIDERATIONS GENERALES

L'attention est attirée sur le fait que :

- les phénomènes pris en compte ne le sont que jusqu'à un niveau de référence spécifique à chaque aléa, souvent fonction :
 - soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les avalanches ou les débordements torrentiels avec forts transports solides)

- soit de l'étude d'événements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale)
- soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain) ;
- au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde; plans départementaux de secours spécialisés ; etc.).
- en cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

Ne sont pas pris en compte dans la présente annexe certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).

Ne relèvent pas de la présente annexe les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc.), qui relèvent plutôt des programmes d'assainissement pluvial des collectivités locales et/ou des aménageurs.

3.3 - DEFINITIONS

Définition des façades exposées

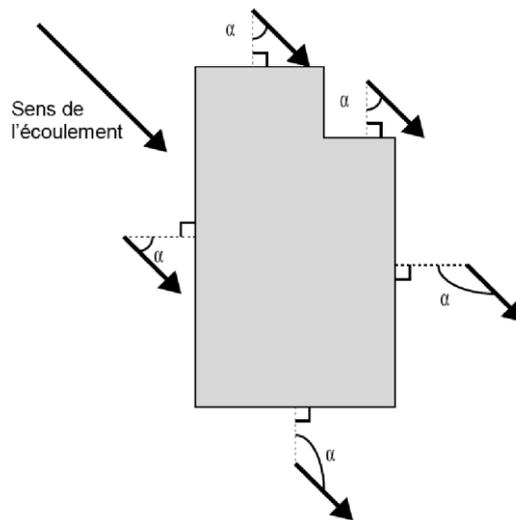
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou 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 considérées comme :

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

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci-après.



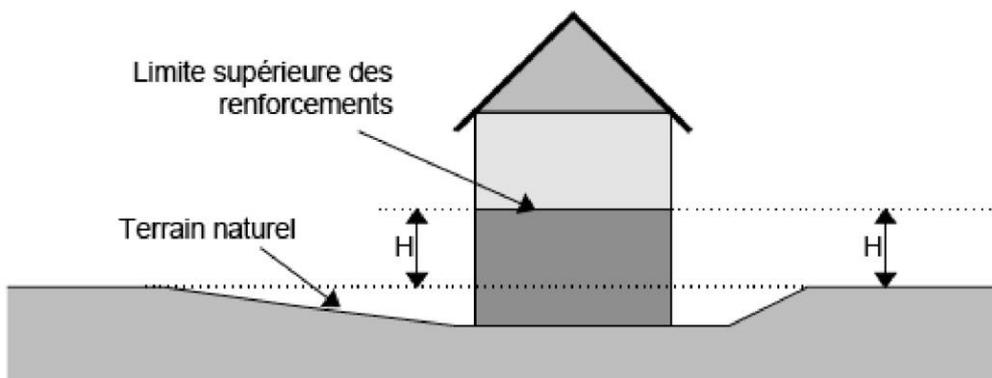
Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

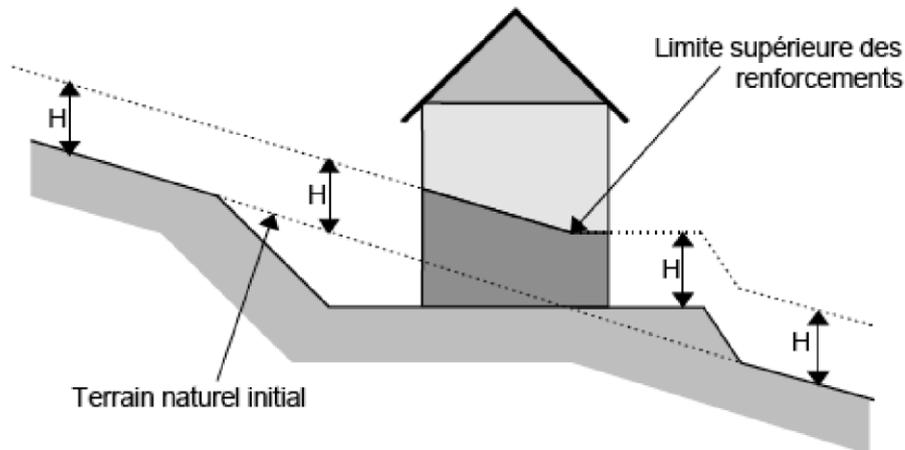
Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

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

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote 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.

Définition 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.

3.4 - 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 des 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 20 m², ainsi que les bassins et les 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

g) les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de supports soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels ;

3.5. 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 circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA CONSTRUCTIBILITE EN BORDURE DES RUISSEAUX ET TORRENTS

A titre conservatoire, aucune construction nouvelle ni remblai ne sont autorisés le long des ruisseaux et torrents :

- dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du lit.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation Isère Amont, joint en annexe. Elle a également fait l'objet d'un zonage risque R111-3 valant PPR, joint en annexe.

Le règlement graphique du présent PLU comporte un plan numéroté 4.3, dont la légende renvoie aux prescriptions ci-après.

Dans les secteurs concernés par les risques de Crues Torrentielles (RT), seuls sont admis :

- les affouillements et exhaussement, sous réserve d'être réalisés dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte
- les exceptions définies au 3.4 des Disposition Générales.

Dans les secteurs concernés par les risques de Crues Torrentielles (Bt2), seules sont admises :

Les nouvelles constructions, sous réserve de respect des prescriptions ci-après :

- le RESI tel que défini au 3.3 des Dispositions visées précédemment, devra être :
 - inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - inférieur ou égal à 0,50
 - o pour les permis groupés
 - o pour les lotissements (globalement pour infrastructure et bâtiments)
 - o pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales
- 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.
- pour les opérations soumises à une procédure d'autorisation (ou de déclaration), au titre de la Loi sur l'eau, des prescriptions complémentaires plus restrictives ou des mesures compensatoires, pourront être fixées.
- surélévation du niveau habitable pour mise hors d'eau d'environ 0,60 m par rapport au niveau du terrain naturel.
- pour les bâtiments* existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables ; cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'extension des bâtiments d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.
- partie du bâtiment située sous ce niveau ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche), ni habitée.
- adaptation de la construction à la nature du risque avec notamment :
 - o accès prioritairement par l'aval ou par une façade non exposée, en cas d'impossibilité les protéger,
 - o renforcement des structures du bâtiment (chaînage, etc.)
 - o protection des façades exposées
 - o prévention contre les dégâts des eaux
 - o modalités de stockage des produits dangereux, polluants ou flottants pour éviter tout risque de transport par les crues
- affouillement et exhaussement interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.

Dans les secteurs concernés par les risques de Glissements de terrain (RG), seuls sont admis :

- les affouillements et exhaussement, sous réserve d'être réalisés dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
- les exceptions définies au 3.4 des Disposition visées précédemment.

Dans les secteurs concernés par les risques de Glissements de terrain (Bg2), seuls sont admis :

- les constructions sous réserve de maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- les affouillements et exhaussement sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

Les piscines sont interdites.

Dans les secteurs concernés par les risques de Ruissellement sur versant (RV), seuls sont admis :

- les exhaussements, sous réserve d'être réalisés dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
- les exceptions définies au 3.4 des Disposition visées précédemment

Dans les secteurs concernés par les risques de Ruissellement sur versant (Bv), seules sont admis :

- les constructions sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0.60 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0.60 m de hauteur par un ouvrage déflecteur
- les ouvertures situées en façades exposées sous réserve d'être protégées ou surélevées
- le camping et caravaning sous réserve d'être mis hors d'eau.

Dans les secteurs concernés par les risques d'Inondation de pied de versant (RI'), seuls sont admis :

- les exhaussements, sous réserve d'être réalisés dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
- les exceptions définies au 3.4 des Disposition visées précédemment

Dans les secteurs concernés par les risques d'Inondation de pied de versant (Bi'1 / Bi'2) :

Définition de la hauteur de référence par rapport au niveau du terrain naturel

– Bi'1 : hauteur de surélévation du plancher habitable* demandée = @ 0,50 (0,60 m si justifié par une étude hydraulique)

– Bi'2 : hauteur de surélévation du plancher habitable* demandée = @ 1 – 1,20 m

Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
- la création de sous-sols non étanches au-dessous de la hauteur de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et/ou des personnes

- le camping-caravaning sauf si mise hors d'eau
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau

Prescriptions à respecter par les projets admis :

- le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, devra être situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence (sauf aménagements de type hangar agricole ouvert). Pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables. Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation.
- pour les bâtiments existants, si les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables. Cette solution pourra également être appliquée, en Bi'1, à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'extension des bâtiments d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.
- 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
- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- pour les bâtiments existants, si les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables.
- tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, doivent être :
 - o soit placés au-dessus de la hauteur de référence,
 - o soit déplacés hors de portée des eaux lors des crues,
 - o soit arrimés de manière à ne pas être entraînés par les crues et stockés de manière à ne pas polluer les eaux ni subir de dégradations ;
- le RESI, tel que défini à l'article 3 du Titre 1, applicable en zone bleue, devra être :
 - o inférieur ou égal à 0,30
 - pour les constructions individuelles et leurs annexes ;
 - o inférieur à 0,50
 - pour les permis groupés ;
 - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
 - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

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.

- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
- partie du bâtiment située sous la hauteur de référence, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche jusqu'à cette hauteur), ni habitée ;
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes: voir dispositions visées précédemment
- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement

Dans les secteurs concernés par les risques de Chutes de pierres et de blocs (RP) :

- Construction interdite en dehors des exceptions définies au 3.4 des dispositions générales respectant les conditions énoncées à cet article
- Aires de stationnement interdites
- Camping caravanage interdit
- Reconstruction après sinistre interdite.

Dans les secteurs concernés par les risques d'Inondation de plaine (RI) :

Sont admis sous réserve de respect des prescriptions ci-après :

- les dispositions des a), f) et g) de l'article 4 des dispositions générales du titre (visées précédemment), reproduites ci-après, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :
 - a) sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, ni à créer, aménager ou agrandir des locaux en sous-sol : 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 ;
 - f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations
 - g) les hangars non clos, assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels
- l'extension des installations existantes visées au e) de l'article 4 des dispositions du titre I, à savoir :
 - e) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux »
- les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement;

– les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.

Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir dispositions visées précédemment.

Dans les secteurs concernés par les risques d'Inondation de plaine (Bi3) :

Définition de la hauteur de référence : +0.50m par rapport au terrain naturel.

Article 1 / Sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des projets et aménagements à l'article 2 ci-après ;
- tous travaux de terrassement, d'excavation ou de déssouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les changements de destination des locaux existants situés, pour tout ou partie en-dessous du terrain naturel, conduisant à la création de locaux d'habitation
- les constructions ou parties de construction, situées sous la cote ou hauteur de référence et utilisées notamment en caves, parking, etc... en sous-sol, ne seront autorisées que sous réserve de la justification des dispositions prises (étanchéité, cristallisation, abaissement du niveau de nappe, pompage ...) en fonction de la présence de la nappe phréatique (surpressions sur les parois, tenue des matériaux...)
- les aires de stationnement, dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau

Article 2 / Sont admis, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :

- tous les projets.

Article 3 / Prescriptions à respecter pour les projets autorisés

- pour les bâtiments existants, si les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables ; cette solution pourra également être appliquée, en dehors des espaces urbains centraux ou de confortement urbain, à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'extension des bâtiments d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de fonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.
- le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, ainsi que toutes les ouvertures devront être situés à 0,50 m au-dessus du terrain naturel (sauf aménagement de type hangar agricole ouvert) ;
- la surélévation du premier niveau de plancher n'est pas imposée, mais recommandée, dans les zones définies comme espaces urbains centraux, espaces prioritaires du confortement urbain et espaces à vocation économique, à la condition que des mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment soient prévues et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage (batardeaux, renforcement des structures du bâtiment par chaînage, surélévation des équipements techniques et électriques, des produits dangereux, polluants ou flottants, utilisation de matériaux résistant à l'action des eaux) ;
- marges de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir chapitre 3.5 du Titre I / Généralités ;
- il n'est pas fixé de RESI ;
- les clôtures, cultures, plantations, et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement ;
- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement ;

Dans les secteurs situés dans les bandes de précaution des digues de l'Isère :

Article 1 / Sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après

- tous les projets, ainsi que :
- les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après ;
- tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les aires de stationnement

Article 2 / Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :

- sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, ni à créer, aménager ou agrandir des locaux en sous-sol : 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
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
- les hangars non clos, assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels
- l'extension des constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
- les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement
- sans préjudice des articles L 214-1 à 6 du Code de l'Environnement, pourront également être autorisés tous les travaux prévus aux articles L 211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - entretien et aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les
 - accès à ce cours d'eau,
 - approvisionnement en eau,
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
 - défense contre les inondations,
 - lutte contre la pollution,
 - protection et conservation des eaux souterraines,
 - protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des
 - zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

Article 3 / Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3.3 du Titre I ne devra pas dépasser celui de la construction existante à la date d'opposabilité du présent plan et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à la cote de référence « c » ou la hauteur de référence.
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir Titre I des dispositions générales.

Zone concernée par les risques de suffosion (Bf)

Les constructions sont autorisées sous réserves de la maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage: dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Il est nécessaire de se prémunir contre les tassements différentiels.

Les exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Um

La zone **Um** est constituée de trois sous-secteurs :

- le sous-secteur **Um-a**
- le sous-secteur **Um-b**
- le sous-secteur **Um-g**

Um - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Um- I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Um - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zone Um

- Les constructions correspondant à la sous-destination « industrie » ;
- Les constructions correspondant à la destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Dans les sous-secteurs Um-a et Um-b, les constructions correspondant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » non autorisés à l'article I-1-B ;
- Dans le sous-secteur Um-g, les constructions correspondant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Hébergement Hôtelier et touristique » non autorisées à l'article I-1-B ;
- Les constructions correspondant à la sous-destination « entrepôt » non autorisées à l'article I-1-B ;
- Le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article I-1-B ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article I-1-B.

En outre, dans le sous-secteur Um-g, sont interdites :

- les constructions correspondant aux sous-destinations « restauration », « commerce de gros », « cinéma », « bureau », « entrepôt » et « centre de congrès et d'exposition » ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

Um - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- Les changements de destination de locaux d'activités en logement s'ils répondent simultanément aux trois exigences suivantes :
 - que les locaux reçoivent un minimum d'éclairage et d'ensoleillement,
 - que le projet améliore sensiblement les conditions de salubrité du cœur d'îlot,
 - que l'accès des services de sécurité incendie soit possible.
- Dans les sous-secteurs Um-a et Um-b, les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

- Les constructions à usage de garages isolés, les abris de jardin, les piscines et autres dépendances à la condition qu'ils constituent une annexe de la construction principale et qu'ils soient situés sur la même unité foncière
- Les travaux d'extension ou d'aménagement des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et à ce titre inscrits au règlement graphique, dès lors qu'ils sont conçus pour préserver ses caractéristiques architecturales (voit Titre V du présent règlement)
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés aux constructions, installations ou aux travaux publics autorisés dans la zone
- Dans les sous-secteurs Um-a et Um-b, les constructions correspondant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration », sous réserve que leurs accès publics et leur façade principale soient situés au contact des voies identifiées au titre de l'article L 151-16 (linéaires commerciaux à préserver, inscrits au règlement graphique)
- Dans le sous-secteur Um-g, les constructions correspondant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique », sous réserve que leurs accès publics et leur façade principale soient situés au contact des voies identifiées au titre de l'article L 151-16 (linéaires commerciaux à préserver, inscrits au règlement graphique)
- Dans les sous-secteurs Um-a et Um-b, les constructions correspondant à la sous-destination « entrepôt », sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 100 m², que leur hauteur soit inférieure à 6 mètres (en tout point par rapport au terrain naturel) et qu'elles ne soient pas situées au contact des voies identifiées au titre de l'article L 151-16 (linéaires commerciaux à préserver, inscrits au règlement graphique)
- Les constructions neuves comportant au moins trois logements, correspondant à la sous-destination « Logement », sous réserve de prévoir un cellier pour chaque logement de 2 m² de surface pour les studios, T1 et T2, et de minimum 3m² pour les typologies au-delà.

Um - I-1-C – Conditions particulières concernant les périmètres définis au titre de l'article L151-41 alinéa 5

Dans les secteurs repérés au titre de l'article L151-41 alinéa 5 du Code de l'urbanisme (périmètres d'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global), inscrits au règlement graphique, seuls sont autorisés :

- les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- les extensions des constructions existantes et leurs annexes limitées à 20 % de l'emprise au sol existante, à condition que l'emprise au sol totale (existante + extension et/ou annexe) ne dépasse pas 200 m² ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes ;
- l'aménagement d'aires de stationnement non closes, sous réserve de mise en œuvre d'un revêtement perméable.

Ces conditions s'appliquent pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Um - I-1-D – Conditions particulières concernant les risques naturels

Se reporter au Titre I / Chapitres 3 à 5.

Um - I-1-E – Conditions particulières concernant les risques technologiques

La commune de Villard-Bonnot est concernée par deux canalisations de transport de matières dangereuses :

- la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides exploitée par la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône
- la canalisation de transport de gaz naturel haute pression Pontcharra – Domène et l'antenne de Crolles, exploitée par GRTgaz

Trois secteurs de conditions spéciales sont instaurés :

- la zone d'effets létaux en cas de phénomènes dangereux de référence majorant (zone PEL sans protection) dans laquelle les ERP de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (IGH) sont interdits
- la zone d'effets létaux en cas de phénomènes dangereux de référence réduit (zone PEL avec protection) dans laquelle l'ouverture d'un ERP de plus de 300 personnes ou d'un IGH est interdite
- la zone d'effets létaux significatifs, en cas de phénomènes dangereux de référence réduit (zone ELS avec protection) dans laquelle l'ouverture d'un ERP de plus de 100 personnes ou d'un IGH est interdite.

Ces secteurs sont reportés sur le règlement graphique.

Um - I-1-F – Conditions particulières concernant le bruit

A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres mentionnés dans les annexes, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à l'article R571.43 du code de l'environnement. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement et de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 25 Avril 2003

A l'intérieur des périmètres définis par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome du Versoud joint en annexe, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique afférentes.

Um - I-1-G – Conditions particulières liées à l'assainissement des eaux usées

Au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, pour des nécessités d'hygiène publique liées aux conditions d'assainissement des eaux usées des constructions, seules sont autorisées, dans les secteurs identifiés sur le document graphique n°4.3 :

- les réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination
- les extensions limitées des constructions existantes à la condition spéciale que les projets autorisés ne fassent l'objet d'aucune augmentation de production d'eaux usées supplémentaire

Cette condition spéciale s'applique tant que les secteurs identifiés ne sont pas raccordés au réseau du SIEC via des déversoirs d'orage autorisés.

Um - I-2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone Um est concernée par :

- des linéaires commerciaux à préserver, inscrits au règlement graphique

Le long de ces linéaires, le changement de destination des rez-de-chaussée correspondant à la destination « commerce et activités de service » est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

Dispositions applicables le long des linéaires commerciaux en zone Um-g :

Dans les nouvelles constructions et lors de la transformation des constructions existantes, les rez-de-chaussée (hors hall d'entrée, surfaces destinées au stationnement des vélos, accès au stationnement des véhicules légers et locaux techniques) doivent être dédiés aux commerces et activités de service autorisées dans la zone.

- des objectifs de mixité sociale

Dans l'ensemble de la zone Um, les nouvelles constructions correspondant à la destination « habitation » supérieures à 4 logements et/ou à 300m² de surface de plancher devront comporter un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux suivant les conditions définies ci-dessous :

- 25% pour les opérations inférieures ou égales à 10 logements
- 35% pour les opérations de 11 logements et plus.

La mise en œuvre de cette servitude s'applique également aux travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes.

En cas d'opérations mixtes, les pourcentages de logements ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement.

Ces pourcentages s'appliquent au nombre de logements et aux mètres carrés de surface de plancher

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur. Dans tous les cas, le nombre de logements locatifs sociaux du programme ne pourra être inférieur aux pourcentages visés ci-dessus.

Par exemple :

- pour un projet de 10 logements, le programme devra comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux soit 3 logements,
- pour un projet de 500 m² de surface de plancher, la part dédiée aux logements locatifs sociaux ne pourra être inférieure à 125m² de surface de plancher.

Um - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Um - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Um - II-1-A - Emprise au sol des constructions

Pour toutes les constructions autorisées dans le sous-secteur Um-g à l'exception des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol est limitée à 70%.

Pour toutes les constructions autorisées dans les sous-secteurs Um-a et Um-b (à l'exception des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics), l'emprise au sol est limitée à :

- 50% pour les constructions inférieures à 6 mètres de hauteur ou R+1 ;

- 40% pour les autres constructions.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'emprise au sol de l'immeuble existant, ou qui la réduisent.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque unité foncière résultant de ladite division.

Um - II-1-B - Hauteur des constructions

Limites de l'application de la règle :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie, ainsi que des ouvrages tels que des capteurs solaires photovoltaïques. Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Hauteurs maximales :

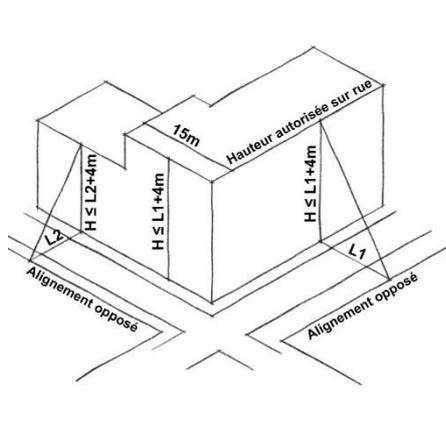
Les hauteurs maximales des constructions figurent au document graphique.

Règle spécifique à la zone Um-g : la hauteur des constructions principales (hors annexes) sera obligatoirement supérieure ou égale à 12 m hors acrotères en cas de toiture-terrasse, ou à l'égout en cas de toitures à pans.

Hauteurs relatives :

a/ Par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 4 mètres ($H \leq L+4$).



Toutefois, lorsque la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la façade édifée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifée sur la voie la plus large et ceci sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement.

Schéma – Valeur illustrative

b/ Par rapport aux limites séparatives, dans les sous-secteurs Um-a et Um-g

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions implantées au-delà d'une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement.

La hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives est fixée à 3,50 mètres.

Pour les constructions implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 4 mètres.

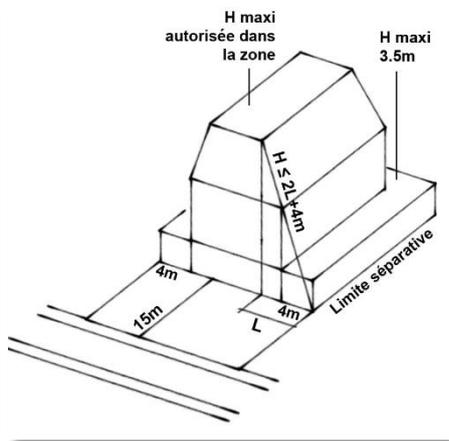


Schéma – Valeur illustrative

c/ Par rapport aux limites séparatives, dans le sous-secteur Um-b

La hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives est fixée à 3,50 mètres.

Pour les constructions implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

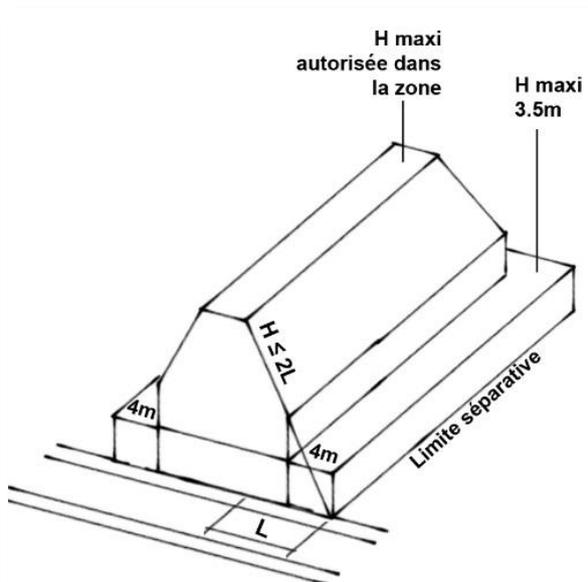


Schéma – Valeur illustrative

d/ Règles alternatives applicables à l'ensemble des zones Um :

Règle alternative n°1

Lorsqu'il existe une rupture de pente supérieure à 0,80m entre deux terrains contigus, au droit de la construction projetée, la hauteur maximale de la construction ou partie de construction implantée sur le terrain aval à moins de 4 m des limites séparatives est fixée à 4,30m.

Règle alternative n°2

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,

- pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.

Dans le cas d'une surélévation, celle-ci sera limitée à 1 étage ou à la hauteur maximale de la construction existante.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes avant l'approbation du PLU est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement (article R152.7 du Code de l'Urbanisme).

Um - II-1-C – Conditions d'alignement des constructions sur la voirie

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport :

- aux voies publiques
- aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux débords de toitures dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal
- aux balcons dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal, à partir du R+2 inclus
- aux constructions en sous-sol.

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

Il est rappelé que les règles d'implantations sont conditionnées par les règles ci-après d'une part, et par les règles concernant les hauteurs relatives d'autre part (voir ci-avant le chapitre Um-II-1-B).

Les constructions pourront comporter des surplombs en saillie sur le domaine public limités à 1 mètre, sous réserve qu'ils satisfassent aux exigences de sécurité et de circulation.

a/ Règles applicables au sous-secteur Um-a

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur sur au moins 30% du linéaire sur voirie.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural remarquable.
- dans le cas d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot)

b/ Règles applicables à l'ensemble des zones Um

Cas particulier : les piscines (bassin) devront être implantées à une distance au moins égale à deux mètres par rapport à l'alignement.

Règles alternatives :

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,

- pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle

- pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier, avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter)

- pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement (article R152.6 du Code de l'Urbanisme).

Um - II-1-D – Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives

Les piscines (bassin) devront être implantées à une distance au moins égale à deux mètres par rapport aux limites séparatives.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement (article R152.6 du Code de l'Urbanisme).

Um - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Um - II-2-A - Dispositions concernant les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition

pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'immeuble et la qualité du projet le justifient. Dans ce cas, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront tenir compte des effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et les volumes. Ces transformations prendront en compte le style architectural dominant de l'immeuble.

Um - II-2-B - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

a/ Caractéristiques des façades

▪ Généralités

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une façade est interdit.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou de chauffage doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

▪ Réhabilitation - Extension

En cas de réhabilitation, il conviendra de respecter les modénatures ou éléments décoratifs du bâtiment. Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales. Dans le cadre d'une rénovation, la conservation de certains éléments de décoration pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, dépassée de toiture...).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, les enduits seront traités selon le style et l'époque de construction.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales en matière plastique sont interdites.

▪ Construction neuve

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 composition des façades limitrophes
- des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant

▪ Matériaux – Couleurs

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment. Les nuances choisies permettront de mettre en valeur les façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.

Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera talochée, lissée ou traitée par badigeon de chaux (finition écrasée interdite).

Dans le cas d'un revêtement bois, ce matériau devra être choisi de manière à ne pas nécessiter de traitement chimique (douglas, mélèze, ...) et grisera avec le temps. L'utilisation d'essences menacées ou en voie de disparition est interdite.

b/ Caractéristiques des toitures

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment des éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux pergolas.

- Dans le cas de toitures à pans, la pente sera comprise entre 50% et 100%, conformément à la tradition locale ; pour les constructions isolées de faible emprise (inférieure à 45 m²), la pente pourra être comprise entre 20% et 50%
- Dans le cas d'extensions de constructions existantes, la pente sera comprise entre 20% et 100%;
- Dans le cas de toitures à pans, les passées de toiture de 0,40m minimum sont imposées, excepté pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 45m² et sur les façades édifiées en limite de propriété ;
- Dans le cas de toitures horizontales, ces dernières seront soit aménagées en terrasses accessibles, soit végétalisées (sauf édicules techniques type transformateurs électriques) ; les ouvrages techniques devront être traités de manière à être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble ;
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., devront préférentiellement être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Um - II-2-C - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin. Il n'y a pas obligation de se clore.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Les clôtures en bordure des voies seront de préférence constituées par un mur plein maçonné en pierre apparente ou enduit.

Entre terrains mitoyens, les clôtures seront de préférence constituées de végétaux d'essences locales à pousse lente de préférence alternant feuillage persistant et feuillage caduque éventuellement doublées d'un grillage d'aspect galvanisé, ou d'un système à claire-voie type ganivelles (bois brut non traité).



Exemple – Valeur illustrative

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Le profil en long de l'arase des murs devra se rapprocher du profil du terrain naturel.

Les murs de clôture existants en pierre devront être préservés ou si nécessaire déplacés tout en conservant leur aspect initial.

Um - II-2-D - Dispositions concernant les caractéristiques environnementales des constructions

a/ Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.

b/ L'orientation sud des constructions sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
Des dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants sont recommandés.

c/ L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de préservation des sites et des paysages.

Um - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a/ Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant.

b/ Les clôtures devront comporter dans leur partie basse des réserves pour le passage de la petite faune (à titre indicatif : création de réservation de 15cm x 10cm tous les 12m).

c/ Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le CBS imposé dans ces zones urbaines est différencié selon la taille de l'unité foncière:

Pour une unité foncière inférieure à 1000 m² : CBS ≥ 0,3

Pour une unité foncière supérieure à 1000 m² : CBS ≥ 0,4

Dans le cas d'un immeuble bâti existant, lorsque le Coefficient de Biotope par Surface constaté n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur le CBS initial, ou qui l'améliorent.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque unité foncière résultant de ladite division.

d/ Pleine terre

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement. Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Le coefficient d'espace libre en pleine terre est de 20% minimum.

Um - II-4 – STATIONNEMENT

Um - II-4-A – Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

a/ Véhicules automobiles motorisés

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50m par 5,00m.

Les rangées de boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites. Les boxes individuels ouvrant sur cour ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration architecturale.

Les places situées dans des parcs de stationnement « en ouvrage » pourront être aménagées en boxes individuels sous réserve que le nombre total de places boxées ne dépasse pas 50% de la capacité globale de l'ouvrage.

b/ Cycles

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, éclairé naturellement (dans la mesure du possible), clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

Um - II-4-B – Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « logement » :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par logement de type T2 et inférieur
- 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement de type T3 et supérieur

Pour les constructions correspondant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail », Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique et « restauration », de plus de 300 m² de surface de plancher :

- pour les clients : 1 place minimum pour 60 m² de surface de plancher
- pour les employés : 1 place minimum pour 120 m² de surface de plancher

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « bureau » :

- 1 place minimum pour 40 m² de surface de plancher

Pour les autres destinations et sous-destinations, le nombre de place sera estimé en fonction de la nature et de l'usage de la construction et devra correspondre aux besoins engendrés.

Ces normes ne s'appliquent pas aux changements de destination des constructions qui n'ont pas pour effet la création de Surface de Plancher et qui ne créent pas de logement supplémentaire.

Um - II-4-C – Stationnement des cycles

Toute opération d'habitat collectif devra disposer d'un emplacement couvert de stationnement des deux-roues, à hauteur de 0,75m² par logement, dans un local protégé, avec un minimum de 1 place cycle par logement.

Um - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Um - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent comporter 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.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public ou des voies ouvertes à la circulation publique (avec un système automatisé par exemple).

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération
- prendre en compte une pluralité de modes de déplacement, et notamment les modes doux.

Um - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2- Assainissement des eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Les constructions ou les installations générant des eaux usées doivent être raccordées à un réseau d'assainissement collectif étanche.

En secteurs d'assainissement non collectif, toute construction ou installation générant des eaux usées doit être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur, adapté à l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. La filière retenue après étude des sols à la parcelle par un bureau d'études compétent, aux frais du pétitionnaire, doit être contrôlée et recevoir l'accord du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Pour mémoire, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration).

Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé (industriel ou autre). Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui peuvent le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

3- Eaux pluviales :

Règle générale

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc.). En cas d'impossibilité technique avérée ou d'interdiction liée aux risques, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne et /ou le réseau collectif en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé, fixé à 5l/s/HA.

En tout état de cause, l'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement relatif aux eaux pluviales devra être respecté.

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures peut être exigée.

4 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'occasion des travaux de génie civil, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit doivent être prévus.

5- Mise en œuvre

Les branchements des réseaux téléphoniques, électriques, électroniques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

6- Gestion des déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs conformes aux prescriptions de l'organisme responsable de la collecte et du traitement des déchets ménagers.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

Us - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Us - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Us - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zone Us

- Toutes constructions, tous usages et affectations non autorisés à l'article I-1-B

Us - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- Les constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que les usages et affectations des sols sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement du réseau ferré

Us - I-1-C – Conditions particulières concernant les risques naturels

Se reporter au Titre I / Chapitres 3 à 5.

Us - I-1-D – Conditions particulières concernant les risques technologiques

La commune de Villard-Bonnot est concernée par deux canalisations de transport de matières dangereuses :

- la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides exploitée par la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône
- la canalisation de transport de gaz naturel haute pression Pontcharra – Domène et l'antenne de Crolles, exploitée par GRTgaz.

Trois secteurs de conditions spéciales sont instaurés :

- la zone d'effets létaux en cas de phénomènes dangereux de référence majorant (zone PEL sans protection) dans laquelle les ERP de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (IGH) sont interdits
- la zone d'effets létaux en cas de phénomènes dangereux de référence réduit (zone PEL avec protection) dans laquelle l'ouverture d'un ERP de plus de 300 personnes ou d'un IGH est interdite
- la zone d'effets létaux significatifs, en cas de phénomènes dangereux de référence réduit (zone ELS avec protection) dans laquelle l'ouverture d'un ERP de plus de 100 personnes ou d'un IGH est interdite.

Ces secteurs sont reportés sur le règlement graphique.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

La zone **Ui** est constituée de deux sous-secteurs :

- le sous-secteur **Ui-a**
- le sous-secteur **Ui-b**

Ui - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Ui - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Ui - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zone Ui-a

- les constructions correspondant à la destination « exploitation agricole et forestière »
- les constructions correspondant à la destination « habitation »
- les constructions correspondant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « cinéma », « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle »
- le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- l'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning.
- les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article Ui - I-1-C

Ui - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zone Ui-b

- toutes les constructions
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- l'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning.
- les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article Ui - I-1-C

Ui - I-1-C - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières en zone Ui

Sont autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés aux constructions, installations ou aux travaux publics autorisés dans la zone

Ui - I-1-D – Conditions particulières concernant les risques naturels

Se reporter au Titre I / Chapitres 3 à 5.

Ui - I-1-E – Conditions particulières concernant les risques technologiques

La commune de Villard-Bonnot est concernée par deux canalisations de transport de matières dangereuses :

- la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides exploitée par la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône
- la canalisation de transport de gaz naturel haute pression Pontcharra – Domène et l'antenne de Crolles, exploitée par GRTgaz

Trois secteurs de conditions spéciales sont instaurés :

- la zone d'effets létaux en cas de phénomènes dangereux de référence majorant (zone PEL sans protection) dans laquelle les ERP de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (IGH) sont interdits
- la zone d'effets létaux en cas de phénomènes dangereux de référence réduit (zone PEL avec protection) dans laquelle l'ouverture d'un ERP de plus de 300 personnes ou d'un IGH est interdite
- la zone d'effets létaux significatifs, en cas de phénomènes dangereux de référence réduit (zone ELS avec protection) dans laquelle l'ouverture d'un ERP de plus de 100 personnes ou d'un IGH est interdite.

Ces secteurs sont reportés sur le règlement graphique.

Ui - I-1-F – Conditions particulières concernant le bruit

A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres mentionnés dans les annexes, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à l'article R571.43 du code de l'environnement. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement et de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 25 Avril 2003.

A l'intérieur des périmètres définis par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome du Versoud joint en annexe, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique afférentes.

Ui - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ui - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ui - II-1-A - Emprise au sol des constructions

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone à l'exception des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol est limitée à 70%.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'emprise au sol de l'immeuble existant, ou qui la réduisent.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque unité foncière résultant de ladite division.

Ui - II-1-B - Hauteur des constructions

Limites de l'application de la règle :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques (château d'eau, poste de transformation EDF, antenne ou tour d'essai), cheminées et autres superstructures exclus.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Hauteurs maximales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 22 mètres dans le sous-secteur Ui-a

Hauteurs relatives :

a/ Par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$). Cette règle ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

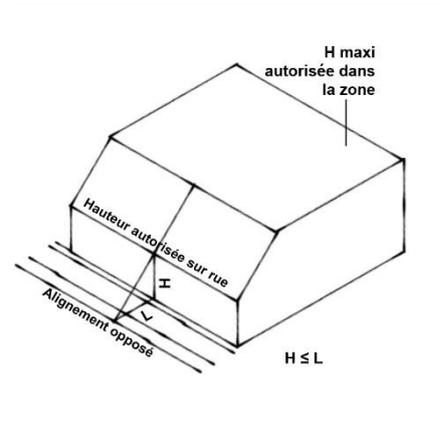


Schéma – Valeur illustrative

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes avant l'approbation du PLU est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement (article R152.7 du Code de l'Urbanisme).

Ui - II-1-C – Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de distance minimale ne s'appliquent pas :

- aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »
- pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 5 mètres. Toutefois, le recul minimal de 5 m peut être supprimé et l'implantation sur limite séparative autorisée sur deux au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

Cas particulier : en limite du secteur avec des zones d'habitation, le recul minimal de toute construction par rapport à la limite séparative sera de 10 mètres.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement (article R152.6 du Code de l'Urbanisme).

Ui - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ui - II-2-A - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

a) Caractéristiques des façades

▪ Généralités

Toute façade bâtie d'une longueur supérieure à 50 mètres doit faire l'objet d'un traitement architectural spécifique constitué par des creux significatifs, ou dans le cas d'impossibilités techniques motivées, par un traitement architectural de type changement de matériau interrompant le traitement linéaire de la façade.

▪ Matériaux – Couleurs

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...)

b) Caractéristiques des toitures

Une attention particulière doit être portée à la cinquième façade. Les éléments techniques seront préférentiellement regroupés dans un espace technique intégré dans le volume global du bâtiment ; à défaut, des effets architecturaux tels que pergolas, doubles toitures pourront être suggérés.

Ui - II-2-B - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin. Il n'y a pas obligation de se clore.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Les clôtures seront en métal suivant une trame rectangulaire verticale, de hauteur maximum 2 mètres, de type treillis soudé sans soubassement, possiblement accompagnées de haies vives d'essences locales.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des raisons liées à des contraintes de gardiennage et de sécurité du site.

Ui - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a/ Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant.

b/ Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.

c/ Les clôtures devront comporter dans leur partie basse des réserves pour le passage de la petite faune (à titre indicatif : création de réservation de 15cm x 10cm tous les 12m).

d/ Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) dont la définition est la suivante : proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière (voir lexicque).

Le CBS imposé dans ces zones urbaines est différencié selon la taille de l'unité foncière:

Pour une unité foncière inférieure à 1000 m² : CBS ≥ 0,1

Pour une unité foncière supérieure à 1000 m² : CBS ≥ 0,12

Dans le cas d'un immeuble bâti existant, lorsque le Coefficient de Biotope par Surface constaté n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur le CBS initial, ou qui l'améliorent.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque unité foncière résultant de ladite division.

Ui - II-4 – STATIONNEMENT

Ui - II-4-A – Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

a/ Véhicules automobiles motorisés

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50m par 5,00m.

Les rangées de boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites. Les boxes individuels ouvrant sur cour ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration architecturale.

b/ Cycles

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, éclairé naturellement (dans la mesure du possible), clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

Ui - II-4-B – Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « industrie »

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche de 70 m² de Surface de Plancher

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « entrepôt »

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche de 200 m² de Surface de Plancher

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « bureau »

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche de 35 m² de Surface de Plancher

Pour les autres destinations, le nombre de place sera estimé en fonction de la nature et de l'usage de la construction et devra correspondre aux besoins engendrés.

Ces normes ne s'appliquent pas aux changements de destination des constructions qui n'ont pas pour effet la création de Surface de Plancher.

Ui - II-4-C – Stationnement des cycles

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « bureau »

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de Surface de Plancher

Ui - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ui - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent comporter 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.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ui - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2- Assainissement des eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Les constructions ou les installations générant des eaux usées doivent être raccordées à un réseau d'assainissement collectif étanche.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Pour mémoire, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration).

Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé (industriel ou autre). Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui peuvent le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

3- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc.). En cas d'impossibilité technique avérée ou d'interdiction liée aux risques, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne et /ou le réseau collectif en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé, fixé à 5l/s/HA.

En tout état de cause, l'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement relatif aux eaux pluviales devra être respecté.

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures peut être exigée.

4- Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques, électriques, électroniques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

5- Gestion des déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs conformes aux prescriptions de l'organisme responsable de la collecte et du traitement des déchets ménagers.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

AU - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

AU - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AU - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zone AU

- Toutes constructions, tous usages et affectations non autorisés à l'article I-1-B

AU - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisées :

- Les constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

AU - I-1-C – Conditions particulières concernant les risques naturels

Se reporter au Titre I / Chapitres 3 à 5.

AU - I-1-D – Conditions particulières liées à l'assainissement des eaux usées

Au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, pour des nécessités d'hygiène publique liées aux conditions d'assainissement des eaux usées des constructions, seules sont autorisées, dans les secteurs identifiés sur le document graphique n°4.3 :

- les réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination
- les extensions limitées des constructions existantes à la condition spéciale que les projets autorisés ne fassent l'objet d'aucune augmentation de production d'eaux usées supplémentaire.

Cette condition spéciale s'applique tant que les secteurs identifiés ne sont pas raccordés au réseau du SIEC via des déversoirs d'orage autorisés.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

AUa - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

AUa - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Ce secteur est concerné par une **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** dont le périmètre figure sur le document graphique ; les constructions, aménagement et installations prévus devront respecter les principes définis dans l'OAP.

L'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

AUa - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zone AUa

- Les constructions correspondant à la sous-destination « industrie »
- Les constructions correspondant à la destination « Exploitation agricole et forestière »
- Les constructions correspondant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration » non autorisées à l'article I-1-B
- Les constructions correspondant à la sous-destination « entrepôt »
- Le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article I-1-B
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article I-1-B

AUa - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- Les constructions à usage de garages isolés, les abris de jardin et autres dépendances à la condition qu'ils constituent une annexe de la construction principale et qu'ils soient situés sur la même unité foncière
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés aux constructions, installations ou aux travaux publics autorisés dans la zone
- Les constructions correspondant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration », sous réserve que leurs accès publics soient situés au contact des voies identifiées au titre de l'article L 151-16 (linéaires commerciaux à préserver, inscrits au règlement graphique)

AUa - I-1-C – Conditions particulières concernant les risques naturels

Se reporter au Titre I / Chapitres 3 à 5.

AUa - I-1-D – Conditions particulières concernant le bruit

A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres mentionnés dans les annexes, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à l'article R571.43 du code de l'environnement. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement et de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 25 Avril 2003

A l'intérieur des périmètres définis par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome du Versoud joint en annexe, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique afférentes.

AUa - I-1-E – Conditions particulières liées à l'assainissement des eaux usées

Au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, pour des nécessités d'hygiène publique liées aux conditions d'assainissement des eaux usées des constructions, seules sont autorisées, dans les secteurs identifiés sur le document graphique n°4.3 :

- les réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination
- les extensions limitées des constructions existantes à la condition spéciale que les projets autorisés ne fassent l'objet d'aucune augmentation de production d'eaux usées supplémentaire.

Cette condition spéciale s'applique tant que les secteurs identifiés ne sont pas raccordés au réseau du SIEC via des déversoirs d'orage autorisés.

AUa - I-2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone AUa est concernée par :

- des linéaires commerciaux à préserver, inscrits au règlement graphique

Le long de ces linéaires, le changement de destination des rez-de-chaussée correspondant à la destination « commerce et activités de service » est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

- des objectifs de mixité sociale

Dans l'ensemble de la zone AUa, les nouvelles constructions correspondant à la destination « habitation » devront comporter un pourcentage minimum de 35% de logements locatifs sociaux.

En cas d'opérations mixtes, les pourcentages de logements ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement.

Ces pourcentages s'appliquent au nombre de logements et aux mètres carrés de surface de plancher. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur. Dans tous les cas, le nombre de logements locatifs sociaux du programme ne pourra être inférieur aux pourcentages visés ci-dessus.

Par exemple :

- pour un projet de 10 logements, le programme devra comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux soit 3 logements,
- pour un projet de 500 m² de surface de plancher, la part dédiée aux logements locatifs sociaux ne pourra être inférieure à 125m² de surface de plancher.

AUa - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUa - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUa - II-1-A - Emprise au sol des constructions

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone à l'exception des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol est limitée à 70%.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'emprise au sol de l'immeuble existant, ou qui la réduisent.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque unité foncière résultant de ladite division.

AUa - II-1-B - Hauteur des constructions

Limites de l'application de la règle :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie, ainsi que des ouvrages tels que des capteurs solaires photovoltaïques. Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

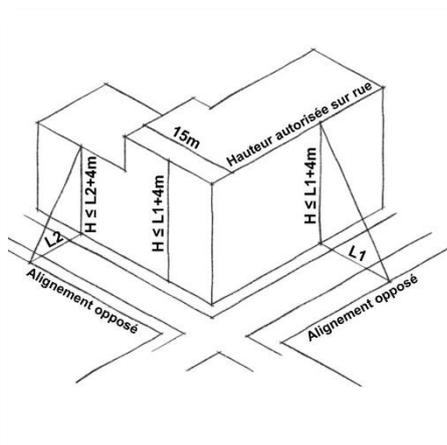
Hauteurs maximales :

Les hauteurs maximales des constructions figurent au document graphique.

Hauteurs relatives :

a/ Par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 4 mètres ($H \leq L+4$).



Toutefois, lorsque la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la façade édifée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifée sur la voie la plus large et ceci sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement.

Schéma – Valeur illustrative

b/ Par rapport aux limites séparatives

La hauteur maximale des constructions implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives est fixée à 3,50 mètres.

Pour les constructions implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite séparative ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

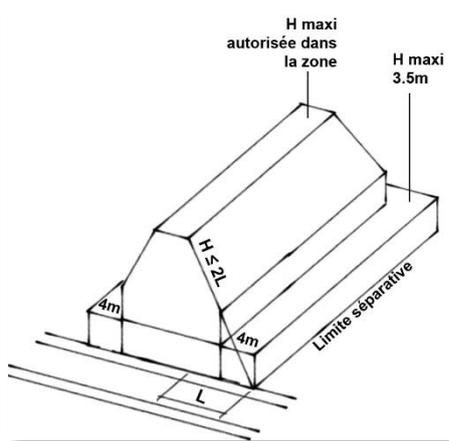


Schéma – Valeur illustrative

d/ Règles alternatives applicables à l'ensemble des zones Um :

Règle alternative n°1

Lorsqu'il existe une rupture de pente supérieure à 0.80m entre deux terrains contigus, au droit de la construction projetée, la hauteur maximale de la construction ou partie de construction implantée sur le terrain aval à moins de 4 m des limites séparatives est fixée à 4,30m.

Règle alternative n°2

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,

- pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.

Dans le cas d'une surélévation, celle-ci sera limitée à 1 étage ou à la hauteur maximale de la construction existante.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes avant l'approbation du PLU est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement (article R152.7 du Code de l'Urbanisme).

AUa - II-1-C – Conditions d'alignement des constructions sur la voirie

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport :

- aux voies publiques
- aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux débords de toitures dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal
- aux balcons dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal, à partir du R+2 inclus
- aux constructions en sous-sol

Il est rappelé que les règles d'implantations sont conditionnées par les règles ci-après d'une part, et par les règles concernant les hauteurs relatives d'autre part (voir ci-avant le chapitre Um-II-1-B).

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement sur au moins 50% du linéaire situé au contact du Boulevard Jules Ferry.

Les constructions pourront comporter des surplombs en saillie sur le domaine public limités à 1 mètre, sous réserve qu'ils satisfassent aux exigences de sécurité et de circulation.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement (article R152.6 du Code de l'Urbanisme).

AUa - II-1-D – Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives

Les piscines (bassin) devront être implantées à une distance au moins égale à deux mètres par rapport aux limites séparatives.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement (article R152.6 du Code de l'Urbanisme).

AUa - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUa - II-2-A - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

a/ Caractéristiques des façades

- **Généralités**

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une façade est interdit.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou de chauffage doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- **Réhabilitation - Extension**

En cas de réhabilitation, il conviendra de respecter les modénatures ou éléments décoratifs du bâtiment.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales. Dans le cadre d'une rénovation, la conservation de certains éléments de décoration pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, dépassée de toiture...).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, les enduits seront traités selon le style et l'époque de construction.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales en matière plastique sont interdites.

▪ Construction neuve

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 composition des façades limitrophes
- des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant

▪ Matériaux – Couleurs

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment. Les nuances choisies permettront de mettre en valeur les façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.

Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera talochée, lissée ou traitée par badigeon de chaux (finition écrasée interdite).

Dans le cas d'un revêtement bois, ce matériau devra être choisi de manière à ne pas nécessiter de traitement chimique (douglas, mélèze, ...) et grisera avec le temps. L'utilisation d'essences menacées ou en voie de disparition est interdite.

b/ Caractéristiques des toitures

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment des éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux pergolas.

- Dans le cas de toitures à pans, la pente sera comprise entre 50% et 100%, conformément à la tradition locale ; pour les constructions isolées de faible emprise (inférieure à 45 m²), la pente pourra être comprise entre 20% et 50%
- Les passées de toiture de 0,40m minimum sont imposées, excepté sur les façades édifiées en limite de propriété ;
- Dans le cas de toitures horizontales, ces dernières seront soit aménagées en terrasses accessibles, soit végétalisées ; les ouvrages techniques devront être traités de manière à être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., devront préférentiellement être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

AUa - II-2-B - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin. Il n'y a pas obligation de se clore.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Les clôtures en bordure des voies seront de préférence constituées par un mur plein maçonné en pierre apparente ou enduit.

Entre terrains mitoyens, les clôtures seront de préférence constituées de végétaux d'essences locales à pousse lente de préférence alternant feuillage persistant et feuillage caduque éventuellement doublées d'un grillage d'aspect galvanisé, ou d'un système à claire-voie type ganivelles (bois brut non traité).



Exemple – Valeur illustrative

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Le profil en long de l'arase des murs devra se rapprocher du profil du terrain naturel.

Les murs de clôture existants en pierre devront être préservés ou si nécessaire déplacés tout en conservant leur aspect initial.

AUa - II-2-C - Dispositions concernant les caractéristiques environnementales des constructions

a/ Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.

b/ L'orientation sud des constructions sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
Des dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants sont recommandés.

c/ L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de préservation des sites et des paysages.

AUa - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a/ Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant.

b/ Les clôtures devront comporter dans leur partie basse des réserves pour le passage de la petite faune (à titre indicatif : création de réservation de 15cm x 10cm tous les 12m).

c/ Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le CBS imposé dans ces zones urbaines est différencié selon la taille de l'unité foncière:

Pour une unité foncière inférieure à 1000 m² : CBS ≥ 0,3

Pour une unité foncière supérieure à 1000 m² : CBS ≥ 0,4

Dans le cas d'un immeuble bâti existant, lorsque le Coefficient de Biotope par Surface constaté n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur le CBS initial, ou qui l'améliorent.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque unité foncière résultant de ladite division.

AUa - II-4 – STATIONNEMENT

AUa - II-4-A – Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

a) Véhicules automobiles motorisés

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50m par 5,00m.

Les rangées de boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites. Les boxes individuels ouvrant sur cour ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration architecturale.

Les places situées dans des parcs de stationnement « en ouvrage » pourront être aménagées en boxes individuels sous réserve que le nombre total de places boxées ne dépasse pas 50% de la capacité globale de l'ouvrage.

b) Cycles

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, éclairé naturellement (dans la mesure du possible), clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

AUa - II-4-B – Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « logement » :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par logement de type T2 et inférieur
- 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement de type T3 et supérieur

Pour les constructions correspondant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration », de plus de 300 m² de surface de plancher :

- pour les clients : 1 place minimum pour 60 m² de surface de plancher
- pour les employés : 1 place minimum pour 120 m² de surface de plancher

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « bureau » :

- 1 place minimum pour 40 m² de surface de plancher

Pour les autres destinations et sous-destinations, le nombre de place sera estimé en fonction de la nature et de l'usage de la construction et devra correspondre aux besoins engendrés.

Ces normes ne s'appliquent pas aux changements de destination des constructions qui n'ont pas pour effet la création de Surface de Plancher et qui ne créent pas de logement supplémentaire.

AUa - II-4-C – Stationnement des cycles

Toute opération d'habitat collectif devra disposer d'un emplacement couvert de stationnement des deux-roues, à hauteur de 0,75m² par logement, dans un local protégé, avec un minimum de 1 place cycle par logement.

AUa - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

AUa - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent comporter 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.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public ou des voies ouvertes à la circulation publique (avec un système automatisé par exemple).

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération
- prendre en compte une pluralité de modes de déplacement, et notamment les modes doux.

AUa - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2- Assainissement des eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Les constructions ou les installations générant des eaux usées doivent être raccordées à un réseau d'assainissement collectif étanche.

En secteurs d'assainissement non collectif, toute construction ou installation générant des eaux usées doit être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur, adapté à l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. La filière retenue après étude des sols à la parcelle par un bureau d'études compétent, aux frais du pétitionnaire, doit être contrôlée et recevoir l'accord du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Pour mémoire, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle

appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration).

Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé (industriel ou autre). Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui peuvent le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

3- Eaux pluviales :

Règle générale

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc.). En cas d'impossibilité technique avérée ou d'interdiction liée aux risques, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne et /ou le réseau collectif en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé, fixé à 5l/s/HA.

En tout état de cause, l'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement relatif aux eaux pluviales devra être respecté.

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures peut être exigée.

4 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'occasion des travaux de génie civil, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit doivent être prévus.

5- Mise en œuvre

Les branchements des réseaux téléphoniques, électriques, électroniques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

6- Gestion des déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs conformes aux prescriptions de l'organisme responsable de la collecte et du traitement des déchets ménagers.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

N - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

N - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zone N

- Les constructions correspondant à la sous-destination « hébergement »
- Les constructions correspondant à la sous-destination « logement » non autorisées à l'article I-1-B
- Les constructions correspondant à la destination « commerce et activités de service »
- Les constructions correspondant à la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article I-1-B
- Le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning.
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article I-1-B

N - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- Les extensions des constructions correspondant à la sous-destination « logement », sous réserve de ne pas excéder 35 m² d'emprise au sol supplémentaire, calculée par rapport à l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 150 m² d'emprise au sol après extension, ainsi que la création d'annexes, limitées à 30m² d'emprise au sol.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés aux constructions, installations ou aux travaux publics autorisés dans la zone
- Les constructions correspondant à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

N - I-1-C – Conditions particulières concernant les risques naturels

Se reporter au Titre I / Chapitres 3 à 5.

N - I-1-D – Conditions particulières concernant les risques technologiques

La commune de Villard-Bonnot est concernée par deux canalisations de transport de matières dangereuses :

- la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides exploitée par la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône
- la canalisation de transport de gaz naturel haute pression Pontcharra – Domène et l'antenne de Crolles, exploitée par GRTgaz

Trois secteurs de conditions spéciales sont instaurés :

- la zone d'effets létaux en cas de phénomènes dangereux de référence majorant (zone PEL sans protection) dans laquelle les ERP de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (IGH) sont interdits
- la zone d'effets létaux en cas de phénomènes dangereux de référence réduit (zone PEL avec protection) dans laquelle l'ouverture d'un ERP de plus de 300 personnes ou d'un IGH est interdite
- la zone d'effets létaux significatifs, en cas de phénomènes dangereux de référence réduit (zone ELS avec protection) dans laquelle l'ouverture d'un ERP de plus de 100 personnes ou d'un IGH est interdite.

Ces secteurs sont reportés sur le règlement graphique.

N - I-1-E – Conditions particulières concernant le bruit

A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres mentionnés dans les annexes, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à l'article R571.43 du code de l'environnement. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement et de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 25 Avril 2003

A l'intérieur des périmètres définis par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome du Versoud joint en annexe, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique afférentes.

N - I-1-F – Conditions particulières liées à l'assainissement des eaux usées

Au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, pour des nécessités d'hygiène publique liées aux conditions d'assainissement des eaux usées des constructions, seules sont autorisées, dans les secteurs identifiés sur le document graphique n°4.3 :

- les réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination
- les extensions limitées des constructions existantes à la condition spéciale que les projets autorisés ne fassent l'objet d'aucune augmentation de production d'eaux usées supplémentaire.

Cette condition spéciale s'applique tant que les secteurs identifiés ne sont pas raccordés au réseau du SIEC via des déversoirs d'orage autorisés.

N - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N - II-1-A - Emprise au sol des constructions

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone à l'exception des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol est limitée à 70%.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'emprise au sol de l'immeuble existant, ou qui la réduisent.

N - II-1-B - Hauteur des constructions

Limites de l'application de la règle :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie, ainsi que des ouvrages tels que des capteurs solaires photovoltaïques. Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Hauteurs maximales :

1. La hauteur ne doit pas excéder :

- 15 m pour les constructions correspondant à la destination « exploitation agricole et forestière » à usage agricole ;
- 4 m dans le cas des abris pour animaux parqués ;
- 8 m pour les autres constructions ;

2. Dispositions particulières :

- Les bâtiments existants échapperont aux règles ci-dessus dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes avant l'approbation du PLU est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement (article R152.7 du Code de l'Urbanisme).

N - II-1-C – Conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes autorisées au titre de l'article L151-12 doivent être implantées à une distance inférieure à 15 mètres par rapport à la construction principale, afin de préserver le caractère groupé du tissu existant.

N - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - II-2-A - Dispositions concernant les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'immeuble et la qualité du projet le justifient. Dans ce cas, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront tenir compte des effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et les volumes. Ces transformations prendront en compte le style architectural dominant de l'immeuble.

N - II-2-B - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

c) Caractéristiques des façades

▪ Généralités

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une façade est interdit.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou de chauffage doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

▪ Réhabilitation - Extension

En cas de réhabilitation, il conviendra de respecter les modénatures ou éléments décoratifs du bâtiment. Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales. Dans le cadre d'une rénovation, la conservation de certains éléments de décoration pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, dépassée de toiture...).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, les enduits seront traités selon le style et l'époque de construction.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales en matière plastique sont interdites.

▪ Construction neuve

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 composition des façades limitrophes
- des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant

▪ Matériaux – Couleurs

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment. Les nuances choisies permettront de mettre en valeur les façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.

Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera talochée, lissée ou traitée par badigeon de chaux (finition écrasée interdite).

Dans le cas d'un revêtement bois, ce matériau devra être choisi de manière à ne pas nécessiter de traitement chimique (douglas, mélèze, ...) et griser avec le temps. L'utilisation d'essences menacées ou en voie de disparition est interdite.

d) Caractéristiques des toitures

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment des éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux pergolas.

- Dans le cas de toitures à pans, la pente sera comprise entre 50% et 100%, conformément à la tradition locale ; pour les constructions isolées de faible emprise (inférieure à 45 m²), la pente pourra être comprise entre 20% et 50%
- Les passées de toiture de 0,60m minimum sont imposées, excepté sur les façades édifiées en limite de propriété ;
- Dans le cas de toitures horizontales, ces dernières seront soit aménagées en terrasses accessibles, soit végétalisées ; les ouvrages techniques devront être traités de manière à être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., devront préférentiellement être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

N - II-2-C - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin. Il n'y a pas obligation de se clore.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Les clôtures seront de préférence constituées de végétaux d'essences locales à pousse lente de préférence alternant feuillage persistant et feuillage caduque éventuellement doublées d'un grillage d'aspect galvanisé, ou d'un système à claire-voie type ganivelles (bois brut non traité).



Exemple – Valeur illustrative

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Le profil en long de l'arase des murs devra se rapprocher du profil du terrain naturel.

Les murs de clôture existants en pierre devront être préservés ou si nécessaire déplacés tout en conservant leur aspect initial.

N - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a/ Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant.

b/ Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.

c/ Les clôtures devront comporter dans leur partie basse des réserves pour le passage de la petite faune (à titre indicatif : création de réservation de 15cm x 10cm tous les 12m).

N - II-4 – STATIONNEMENT

N - II-4-A – Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « logement » :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour toute extension supérieure à 30 m²

Pour les autres destinations, le nombre de place sera estimé en fonction de la nature et de l'usage de la construction et devra correspondre aux besoins engendrés.

Ces normes ne s'appliquent pas aux changements de destination des constructions qui n'ont pas pour effet la création de Surface de Plancher.

N - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

N - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent comporter 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.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

N - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2- Assainissement des eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Les constructions ou les installations générant des eaux usées doivent être raccordées à un réseau d'assainissement collectif étanche.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Pour mémoire, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration).

Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé (industriel ou autre). Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui peuvent le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

3- Eaux pluviales :

Règle générale

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc.). En cas d'impossibilité technique avérée ou d'interdiction liée aux risques, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne et /ou le réseau collectif en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé, fixé à 5l/s/HA. En tout état de cause, l'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement relatif aux eaux pluviales devra être respecté.

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures peut être exigée.

4- Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques, électriques, électroniques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

A - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

A - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zone A

- Les constructions correspondant à la destination « habitation »
- Les constructions correspondant à la destination « commerce et activités de service »
- Les constructions correspondant à la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article I-1-B
- Le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning.
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article I-1-B

A - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés aux constructions, installations ou aux travaux publics autorisés dans la zone
- Les constructions correspondant à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

A - I-1-C – Conditions particulières concernant les risques naturels

Se reporter au Titre I / Chapitres 3 à 5.

A - I-1-D – Conditions particulières concernant les risques technologiques

La commune de Villard-Bonnot est concernée par deux canalisations de transport de matières dangereuses :

- la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides exploitée par la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône
- la canalisation de transport de gaz naturel haute pression Pontcharra – Domène et l'antenne de Crolles, exploitée par GRTgaz

Trois secteurs de conditions spéciales sont instaurés :

- la zone d'effets létaux en cas de phénomènes dangereux de référence majorant (zone PEL sans protection) dans laquelle les ERP de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur (IGH) sont interdits
- la zone d'effets létaux en cas de phénomènes dangereux de référence réduit (zone PEL avec protection) dans laquelle l'ouverture d'un ERP de plus de 300 personnes ou d'un IGH est interdite
- la zone d'effets létaux significatifs, en cas de phénomènes dangereux de référence réduit (zone ELS avec protection) dans laquelle l'ouverture d'un ERP de plus de 100 personnes ou d'un IGH est interdite.

Ces secteurs sont reportés sur le règlement graphique.

A - I-1-E – Conditions particulières concernant le bruit

A l'intérieur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres mentionnés dans les annexes, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à l'article R571.43 du code de l'environnement. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement et de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 25 Avril 2003

A l'intérieur des périmètres définis par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome du Versoud joint en annexe, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique afférentes.

A - I-1-F – Conditions particulières liées à l'assainissement des eaux usées

Au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, pour des nécessités d'hygiène publique liées aux conditions d'assainissement des eaux usées des constructions, seules sont autorisées, dans les secteurs identifiés sur le document graphique n°4.3 :

- les réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination
- les extensions limitées des constructions existantes à la condition spéciale que les projets autorisés ne fassent l'objet d'aucune augmentation de production d'eaux usées supplémentaire.

Cette condition spéciale s'applique tant que les secteurs identifiés ne sont pas raccordés au réseau du SIEC via des déversoirs d'orage autorisés.

A - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - II-1-A - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

A - II-1-B - Hauteur des constructions

Limites de l'application de la règle :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie, ainsi que des ouvrages tels que des capteurs solaires photovoltaïques. Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Hauteurs maximales :

1. La hauteur ne doit pas excéder :

- 15 m pour les constructions correspondant à la destination « exploitation agricole et forestière » à usage agricole ;
- 4 m dans le cas des abris pour animaux parqués ;

2. Dispositions particulières :

- Les bâtiments existants échapperont aux règles ci-dessus dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes avant l'approbation du PLU est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement (article R152.7 du Code de l'Urbanisme).

A - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - II-2-A - Dispositions concernant les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à conserver et à restaurer. Par conséquent, le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois à titre exceptionnel la démolition pourra être autorisée si l'état de tout ou partie de l'immeuble et la qualité du projet le justifient. Dans ce cas, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront tenir compte des effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et les volumes. Ces transformations prendront en compte le style architectural dominant de l'immeuble.

A - II-2-B - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

a/ Caractéristiques des façades

▪ Généralités

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une façade est interdit.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou de chauffage doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

▪ Réhabilitation - Extension

En cas de réhabilitation, il conviendra de respecter les modénatures ou éléments décoratifs du bâtiment. Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales. Dans le cadre d'une rénovation, la conservation de certains éléments de décoration pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, dépassée de toiture...).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, les enduits seront traités selon le style et l'époque de construction.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales en matière plastique sont interdites.

- Construction neuve

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 composition des façades limitrophes
- des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant

- Matériaux – Couleurs

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment. Les nuances choisies permettront de mettre en valeur les façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.

Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera talochée, lissée ou traitée par badigeon de chaux (finition écrasée interdite).

Dans le cas d'un revêtement bois, ce matériau devra être choisi de manière à ne pas nécessiter de traitement chimique (douglas, mélèze, ...) et grisera avec le temps. L'utilisation d'essences menacées ou en voie de disparition est interdite.

b/ Caractéristiques des toitures

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment des éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux pergolas.

- Dans le cas de toitures horizontales, ces dernières seront soit aménagées en terrasses accessibles, soit végétalisées ; les ouvrages techniques devront être traités de manière à être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., devront préférentiellement être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

A - II-2-C - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin. Il n'y a pas obligation de se clore.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Les clôtures seront de préférence constituées de végétaux d'essences locales à pousse lente de préférence alternant feuillage persistant et feuillage caduque éventuellement doublées d'un grillage d'aspect galvanisé, ou d'un système à claire-voie type ganivelles (bois brut non traité).



Exemple – Valeur illustrative

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Le profil en long de l'arase des murs devra se rapprocher du profil du terrain naturel.

Les murs de clôture existants en pierre devront être préservés ou si nécessaire déplacés tout en conservant leur aspect initial.

A - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a/ Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant.

b/ Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.

c/ Les clôtures devront comporter dans leur partie basse des réserves pour le passage de la petite faune (à titre indicatif : création de réservation de 15cm x 10cm tous les 12m).

A - II-4 – STATIONNEMENT

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

A - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

A - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent comporter 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.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

A - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordable et raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune. Dans l'impossibilité d'une telle desserte et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, au préalable, d'une autorisation sanitaire de l'ARS.

Pour les bâtiments techniques agricoles qui nécessitent un raccordement, une alimentation par puits, captage de source ou forage est possible sous réserve que soient établies la potabilité de l'eau captée et la suffisance du débit pour l'utilisation du sol envisagée et la sécurité contre l'incendie.

2- Assainissement des eaux usées :

Eaux usées domestiques :

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement, toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement est obligatoire.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Pour mémoire, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration).

Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé (industriel ou autre). Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui peuvent le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

3- Eaux pluviales :

Règle générale

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc.). En cas d'impossibilité technique avérée ou d'interdiction liée aux risques, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne et /ou le réseau collectif en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé, fixé à 5l/s/HA. En tout état de cause, l'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement relatif aux eaux pluviales devra être respecté.

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures peut être exigée.

4- Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques, électriques, électroniques sont exécutés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

Conformément à l'article R421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L151-19, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les constructions et éléments de patrimoine identifiés aux documents graphiques du PLU sont soumis au permis de démolir. La démolition pourra être autorisée si l'état de la construction et la qualité du projet le justifie.

Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation ou restauration des enduits de façades.

En cas d'extension, les toitures peuvent présenter des pentes de toits différentes de celles des constructions existantes à condition de présenter un ensemble harmonieux.

Le document graphique n°4-5 fait figurer les éléments suivants :

Quartier, îlot, immeuble, espace public, monument, site ou secteur à protéger

- 01 – Maison bourgeoise / Avenue Aristide Bergès
- 02 - Maison bourgeoise / Avenue Aristide Bergès
- 03 – Château Bergès / Lancey
- 04 – Dortoir-Réfectoire des papèteries
- 05 – Château de Vors
- 06 – Domaine du Berlioz
- 07 – Fontaine + bassin / Avenue Général de Miribel
- 08 – Fontaine / rue du Docteur Turc

> Anciennes cités ouvrières

- Cité des Roses
- Cité HLM Clos du Stade
- Cité de Vorz
- Cité d'usines rue Commandant Evreux
- Cité des Glières (A)
- Cité des Glières (B)
- Cité Italienne
- Cité Espagnole
- Cité Frédet
- Le Dorgeval
- Cité Fayolle

> Anciens noyaux villageois

- Chantemerle (Lancey)
- Le grand Carré
- Brignoud

Éléments de paysage à protéger

04 – Parc du musée

06 – Parc du château de Vors

+ Divers sujets répartis sur la commune.