



Commune de  
**LA COMBE de LANCEY**  
Département de l'Isère



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal d'approbation du P.L.U. en date  
du 21 mars 2018

Le Maire,



4.1 Règlement écrit



## SOMMAIRE

La Zone Urbaine dite « Zone U » .....	3
U1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	4
U2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	6
U3. Equipements et réseaux .....	19
La Zone Agricole dite « Zone A » .....	21
A1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	22
A2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	24
A3. Equipements et réseaux .....	37
La Zone Naturelle et forestière dite « Zone N » .....	39
N1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	40
N2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	42
N3. Equipements et réseaux .....	55
Annexes : dispositions communes à toutes les zones du PLU .....	57
ANNEXE 1 : Lexique et définitions de base applicables au règlement. ....	57
ANNEXE 2 : Liste des arbustes et arbrisseaux préconisés pour l'élaboration des plantations et des haies végétales en limites séparatives* et limites sur voiries.....	59



## LA ZONE URBAINE DITE « ZONE U »

*(Extraits du Rapport de Présentation)*

La zone U correspond aux tissus bâtis des hameaux de la commune. C'est un secteur urbanisé où la mixité des fonctions et des usages compatibles avec son caractère résidentiel est recherchée, et où la préservation et la mise en valeur du tissu bâti traditionnel sont privilégiées.

La zone U de La Combe de Lancey comprend 3 secteurs distincts :

- **Les secteurs Uc et Ui**, qui se distinguent par le mode de gestion des eaux usées (article R151-34 1° du code de l'urbanisme).
- **Les secteurs Ue**, qui centralisent les équipements publics de la commune et ont vocation à conforter ces usages au Mas de la Chapelle et au Mas Montacol.

Le règlement graphique identifie également :

- 8 secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : aux Eminées, au Petit Mont, à la Chapelle, aux Echarras, au Mas Julien et au Mas Vanier.
- Des éléments du patrimoine bâti à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur : patrimoine bâti (fours et bassins) et ensemble bâti homogène du Mont (article R151-41 du code de l'urbanisme).
- Un périmètre de dérogation en matière de règles d'éloignement des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers en application de l'article L111-3 du Code Rural.
- Des cours d'eau qui contribuent aux continuités écologiques : le ru du Mas du Boussant et les cours d'eau qui traversent le Mas de la Rue (article R151-43 4° du code de l'urbanisme).
- Des terrains cultivés inconstructibles (article L151-23 du code de l'urbanisme).

La zone U est concernée par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des prescriptions les constructions et installations de toute nature. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par arrêté préfectoral le 29 avril 2003 et annexé en pièce n°5.1.6 du PLU (article R151-34 1° du code de l'urbanisme).

**Les expressions suivies d'un \* sont définies dans le lexique situé en annexe n°1 du présent document.**

**Les illustrations présentes dans le règlement ont pour objet d'illustrer les règles et recommandations instaurées. Elles n'ont pas un caractère d'opposabilité.**

## **U1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

### **U1.1 Destinations et sous-destinations**

---

Rappel : les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du code de l'urbanisme).

U1.1.1 Dans les secteurs Uc et Ui, est interdite la destination de constructions et installations suivantes :

- Exploitation forestière.

U1.1.2 Dans les secteurs Ue sont interdites les destinations et sous destinations de constructions suivantes :

- Exploitation agricole et forestière.
- Habitation à l'exception des dispositions prévues au paragraphe U1.2.7.
- Commerce et activité de service.
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

### **U1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

---

U1.2.1 Tous travaux ayant pour objet la destruction totale ou partielle d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.

**U1.2.2 Les secteurs Uc et Ue, à l'exception du secteur Uc des Carrillières, peuvent accueillir 20 logements neufs à compter de la date d'approbation du PLU, dans l'attente de la mise aux normes du système d'épuration des eaux usées. Au-delà la constructibilité est soumise à la mise en conformité de la station d'épuration de La Combe de Lancey.**

U1.2.3 Sont interdits pour des raisons de sécurité et de salubrité publique :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisations ou à enregistrement.
- Les dépôts de toute nature, les affouillements et exhaussements de sols\* autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.

U1.2.4 Dans les secteurs soumis aux risques naturels, zones constructibles sous conditions et zones inconstructibles sauf exceptions, il convient de se reporter aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU (pièce n°5.1.6).

U1.2.5 Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux stricts besoins domestiques et dans les conditions définies aux paragraphes suivants.

U1.2.6 De plus, dans les secteurs Uc et Ui, les constructions, activités, usages et affectations des sols nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation résidentielle des secteurs et qu'ils ne créent pas de nuisances sonores ou olfactives.

U1.2.7 De plus, dans les secteurs Ue, aucune nouvelle surface de plancher\* à destination de logement ne peut être créée.

U1.2.8 De plus, sur les terrains cultivés repérés sur le règlement graphique, toute construction est interdite.

U1.2.9 De plus, pour le patrimoine bâti repéré sur le règlement graphique :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt paysager ou patrimonial repéré sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.
- Toute construction est interdite dans un rayon de 2 mètres autour des bassins.

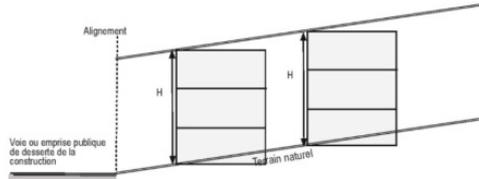
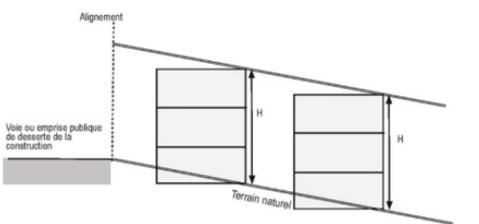
## U2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

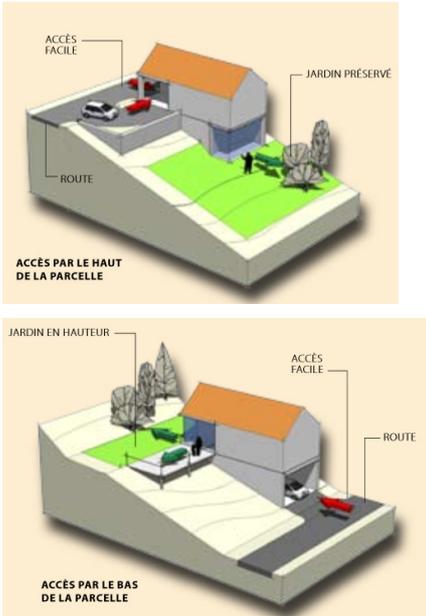
### U2.1 Dispositions et rappels généraux

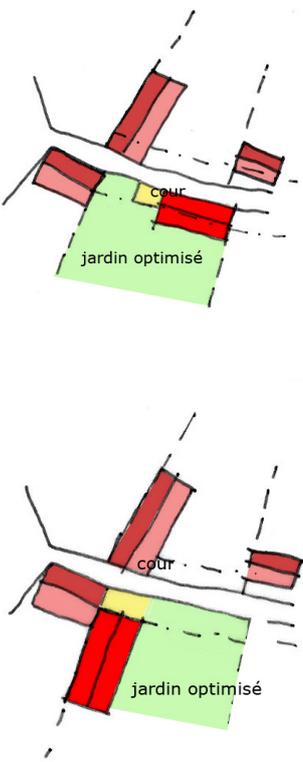
- Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.
- Au titre du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte-conseil de la Commune pour avis (conseil gratuit).
- Le patrimoine bâti auquel il est fait référence dans les paragraphes suivants est identifié sur le règlement graphique.
- Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation repérés sur le règlement graphique devront respecter les principes de composition urbaine définis en pièce n°3 du PLU.

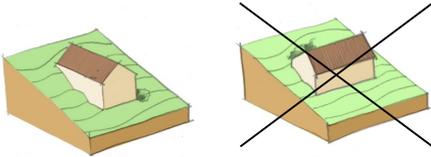
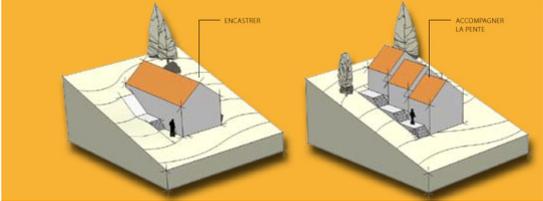
### U2.2 Volumétrie et implantation des constructions

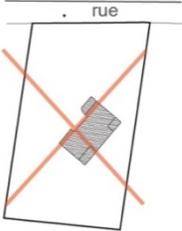
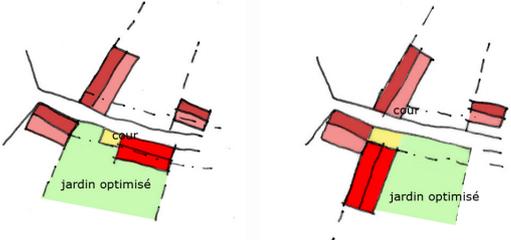
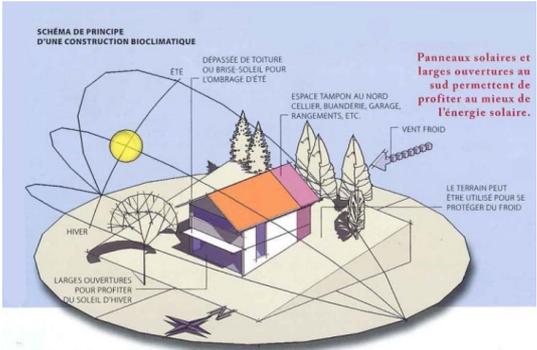
	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>U2.2.1 La volumétrie des constructions</u></p>	<p>Les constructions à décrochements en plan ou toiture doivent être justifiées pour une adaptation à la forme de la parcelle, à l'intégration dans la pente, à l'accès garage.</p> <p><u>Pour le patrimoine bâti</u> : le volume initial doit être conservé. Toute extension* est interdite.</p> <p><u>Les extensions* des constructions existantes</u> seront réalisées dans la continuité du bâtiment existant (s'il s'agit d'un bâtiment en long, dans la longueur par exemple). Elles devront composer avec le bâti existant.</p> <p><u>De plus, dans l'ensemble bâti homogène du Mont,</u> les extensions* des constructions seront réalisées sur la ou les façades les moins visibles depuis l'espace public.</p>	<p><i>D'une manière générale, les volumes seront simples, sur une base rectangulaire, éventuellement juxtaposés, en cohérence avec le style traditionnel local et permettant de limiter les déperditions de chaleur.</i></p>  <p>Exemple sur la commune :</p> 

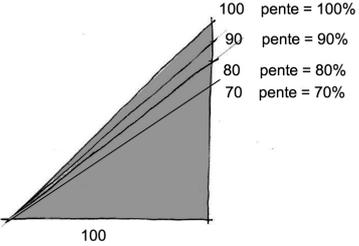
	<b>Règles</b>	<i>Recommandations et illustrations</i>
<p><u>U2.2.2 La hauteur des constructions</u></p>	<p>La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques telles que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères* transparents ou à claire-voie, sont exclues du calcul de la hauteur.</p> <p><b>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit.</b></p> <p>Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, la hauteur existante pourra être maintenue pour tous travaux d'aménagement et d'extension*.</p> <p>En cas de reconstruction totale, les présentes règles de hauteur devront être respectées.</p> <p>La hauteur des éoliennes autorisées est limitée à 12m (mât + rayon des pales).</p> <p><u>De plus, dans les secteurs déjà partiellement bâtis et qui présentent une unité d'aspect</u>, un projet d'une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusé ou subordonné à des conditions particulières.</p> <p><u>De plus, pour les constructions implantées en limite de propriété</u> : en cas d'adossement à une construction voisine déjà établie en limite, la hauteur de la construction est limitée à celle de la construction voisine à + ou - 1 mètre sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée.</p> <p><u>De plus, pour le patrimoine bâti</u>, la hauteur initiale doit être conservée.</p>	<p><i>Sur la commune, les bâtiments traditionnels existants ont une hauteur moyenne comprise entre 2 et 3 niveaux, y compris le toit.</i></p> <p><u>Illustration de la mesure de la hauteur maximale par rapport au terrain naturel sur des terrains en pente :</u></p> <p>Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction</p>  <p>Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction</p>  <p>Source : PLU de Saint Jean Le Vieux.</p>

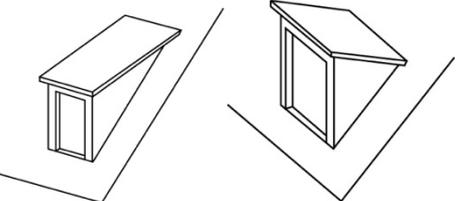
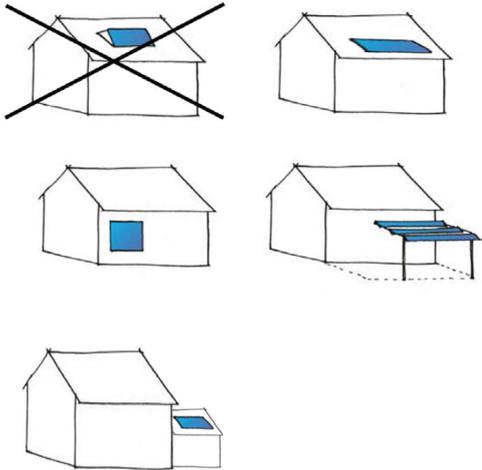
	Règles	Recommandations et illustrations
<p data-bbox="124 981 357 1216"><u>U2.2.3 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements.</u></p>	<p data-bbox="379 197 922 353">Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises* et voies publiques*, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p> <p data-bbox="379 405 922 555">L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement* des voies existantes ou à créer.</p> <p data-bbox="379 568 922 680">Les règles d'alignement*s s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...</p> <p data-bbox="379 734 922 969"><b>En l'absence d'indications portées sur le Règlement Graphique, les constructions devront s'implanter :</b>  <b>Soit à l'alignement* de la voie,</b>  <b>Soit avec un recul maximum de 5 m par rapport à l'alignement* de la voie.</b></p> <p data-bbox="379 1021 922 1216">Pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, d'enneigement ou de relief difficile, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, après avis du gestionnaire de la voie ou de l'espace public.</p> <p data-bbox="379 1267 922 1462">Lorsque la construction se situe sur un tènement qui jouxte deux voies ou plus, la règle ci-dessus peut n'être appliquée que pour une seule de ces voies. Dans ce cas, l'implantation par rapport aux autres voies sera laissée libre.</p> <p data-bbox="379 1514 922 1709">Par dérogation aux paragraphes ci-dessus, l'implantation par rapport aux voies est laissée libre lorsque la voie principale d'accès au tènement foncier du permis de construire est située au sud du tènement,</p> <p data-bbox="379 1760 922 2085">De manière à minimiser l'impact des accès et voiries et à économiser l'espace, l'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue au plus proche de l'accès au terrain. A l'exception du bâti existant implanté à l'alignement*, il sera imposé un dégagement de 5 m devant les portails d'accès et les portes de garages pour réserver un espace de stationnement privatif non clos.</p>	<p data-bbox="944 197 1177 226"><u>Illustration de la règle :</u></p>  <p data-bbox="944 712 1485 813"><u>Croquis des principes d'accès dans la pente, au plus près de la voie tout en observant un recul minimal et exemple réalisé :</u></p>  <p data-bbox="944 1458 1214 1480">Source : Habiter en Belledonne.</p> <p data-bbox="944 1532 1203 1554">Exemple sur la commune :</p> 

	<b>Règles</b>	<i>Recommandations et illustrations</i>
<p><u>U2.2.3 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements.</u></p> <p>(suite)</p>	<p><u>Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions énoncées ci-avant :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.</li> <li>- Le permis de construire pourra 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.</li> </ul> <p>Les éoliennes autorisées devront respecter un recul (R) par rapport à l'alignement** au moins égal à leur hauteur (H) : <math>R \geq H</math>.</p>	
<p><u>U2.2.4 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*</u></p>	<p>Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le hameau.</p> <p>Les éoliennes autorisées devront respecter un recul (R) par rapport aux limites séparatives* au moins égal à leur hauteur (H) : <math>R \geq H</math>.</p>	<p><u>Exemple d'implantations dans un tissu bâti respectueuses des volumes présents :</u></p> 

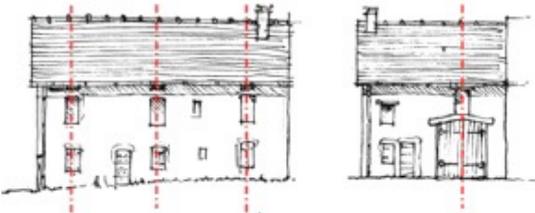
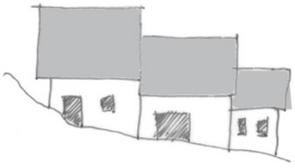
	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>U2.3.1 L'insertion des constructions dans le site</u></p>	<p><u>Par rapport au terrain</u>                      Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse.</p> <p>L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter de terrassements (talus/déblais/remblais) après construction.</p> <p>Les bâtiments sur buttes sont interdits.</p> <p>Les dénivelées, générées par une éventuelle création de terrasse ou autre, seront limitées.</p>	<p><i>Dans la mesure du possible, les bâtiments s'orienteront perpendiculairement aux courbes de niveau, de manière à faciliter le ruissellement des eaux et les décharges de neige.</i></p> <p><u>Implantation perpendiculaire à la pente à privilégier :</u></p>  <p><u>Exemples de constructions contemporaines et traditionnelles perpendiculaires aux courbes de niveau :</u></p>  <p><i>Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Ils bénéficieront du même soin de finition que les façades de constructions.</i></p> <p><i>De manière à limiter l'impact des bâtiments dans le paysage, on privilégiera les volumes venant s'encaster ou accompagnant la pente. On évitera les volumes surélevés.</i></p> <p><u>Implantations permettant d'éviter les déblais/remblais à privilégier :</u></p>  <p><i>Source : Habiter en Belledonne</i></p>

	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>U2.3.1 L'insertion des constructions dans le site</u></p> <p><u>(suite)</u></p>	<p><u>Par rapport au soleil et au bâti existant</u></p> <p>L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte ou aux limites de parcelles.</p> <p><u>Implantation interdite :</u></p> 	<p><i>Il est demandé de respecter l'orientation générale des bâtiments anciens alentours.</i></p> <p><u>Implantations préconisées :</u></p>  <p><i>L'orientation du corps principal du bâtiment sera privilégiée au sud pour maximiser les apports de chaleur gratuits en hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.</i></p> <p><u>Schéma de principe d'implantation par rapport au soleil et aux vents dominants.</u></p>  <p><i>Source : Habiter en Belledonne</i></p>

	<b>Règles</b>	<i>Recommandations et illustrations</i>
<p><u>U2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les toitures</u></p>	<p>Les toitures seront de forme simple à 2 pans longs ou 2 pans + croupes.</p> <p>Les pans coupés doivent être justifiés pour une adaptation à la forme de la parcelle, à l'intégration dans la pente, à l'accès garage...</p> <p>Les pentes seront de 70 % minimum. On préférera les pentes de 100 %, les plus courantes dans le paysage.</p> <p>Le faîtage sera orienté dans le sens de la longueur du bâtiment. Il doit être perpendiculaire aux courbes de niveaux. Un faîtage parallèle aux courbes de niveaux peut être autorisé pour des cas particuliers à justifier.</p> <p>Les dépassées de toiture sont obligatoires excepté pour la façade de la construction implantée sur la limite séparative*. Elles seront de 60cm minimum, avec possibilité d'être ramenées à 40cm pour les bâtiments annexes.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles aient une fonction d'isolation thermique et de rétention des eaux pluviales*. La toiture devra alors être végétalisée.</p> <p><u>Pour les extensions* autorisées :</u></p> <p>Les toitures pourront se composer d'un seul pan long.</p> <p>Elles pourront présenter des pentes différentes de celles de la construction existante à condition de présenter un ensemble harmonieux.</p>	<p><i>Sur la commune, les bâtiments traditionnels existants ont une toiture simple sans pans coupés avec un débord de toiture permettant une circulation au sec et à l'abri des chutes de neige du toit.</i></p> <p><u>Croquis toitures 2 pans longs et 2 pans +croupes :</u></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>TOITURE À DEUX PANS OU PANS LONGS</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>CROUPE</p> </div> </div> <p><u>Pentes autorisées :</u></p> <div style="text-align: center;">  </div> <p><u>Exemples de toitures à 2 pans longs, juxtaposés :</u></p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">   </div>

	<b>Règles</b>	<i>Recommandations et illustrations</i>
<p><u>U2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les toitures (suite)</u></p>	<p>L'éclairage des combles par le pignon doit être prioritaire.</p> <p>Seuls les châssis de toit (velux) et les lucarnes de petites dimensions sont autorisés.</p> <p>Si plusieurs ouvertures sont prévues sur un même pan de toit, elles seront alignées horizontalement.</p> <p>Les lucarnes rampantes, les chiens-assis ou autres ouvertures en excroissance sont interdites, à l'exception de celles qui pré-existent et des jacobines.</p> <p>La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons de "terre cuite vieillie" ou "brun", de façon à se rapprocher des teintes dominantes dans l'environnement proche.</p> <p>La couverture d'une extension* sera harmonisée avec la toiture principale.</p> <p><u>De plus, pour le patrimoine bâti :</u></p> <p>Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement d'aspect, de forme, de pente, de nombre de pans, conservation des débords existants. Les détails de toitures (lucarnes, souches de cheminées, épis, ...) seront préservés.</p> <p>Les cheminées existantes, si elles sont traditionnelles, seront conservées.</p> <p><u>Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés</u> dans la mesure où ils sont regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et que des alignement*s sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent.</p>	<p><u>Lucarne rampante et chien-assis interdits</u></p>  <p><u>Jacobines de petite dimension autorisées et éclairage par le pignon à privilégier :</u></p>  <p><u>Proposition d'intégration de panneaux solaires :</u></p>  <p><i>Auteur : C. Bonneton, paysagiste-urbaniste.</i></p>

	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>U2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les façades</u></p>	<p>Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre région sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (faux appareillages, colonnes, ouvertures en arc, etc).</p> <p>Le blanc pur est interdit sur l'intégralité de la façade, excepté pour les éléments de menuiseries et d'huisseries (volets, fenêtres, portes).</p> <p>Les couleurs vives sont interdites sur l'intégralité de la façade.</p> <p>Les huisseries devront être en harmonie avec la façade.</p> <p>Les matériaux mis en oeuvre pour les revêtements de façade seront d'aspect et de couleur discrets s'alliant avec la conception architecturale du projet. Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).</p> <p>Les adaptations doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et usages d'origine).</p> <p><u>De plus, pour le patrimoine bâti</u>, l'aspect des constructions est à préserver : volumétrie générale, revêtements, détails fonctionnels, etc.</p>	<p><i>D'une manière générale, les façades seront sobres, en cohérence avec le style traditionnel local.</i></p> <p><i>Il convient d'éviter la formation d'excroissances qui briseraient l'unité de la construction sauf si cela est justifié pour une adaptation à la pente, pour des raisons de sécurité ou d'intégration architecturale.</i></p> <p><i>Une harmonie avec les constructions environnantes sera à rechercher.</i></p> <p><u>Exemples de loggias intégrées à la façade (pas de dépassé de toiture, emprise sur l'ensemble de la façade, garde-corps sobre) :</u></p>  <p><i>Pour la réhabilitation du bâti traditionnel, on privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.</i></p>

	<b>Règles</b>	<i>Recommandations et illustrations</i>
<p><u>U2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les ouvertures</u></p>	<p>Lorsque les ouvertures sont alignées, elles devront le rester en cas de transformation ou de création de nouvelles ouvertures. Les ouvertures de plein pied sont à privilégier au détriment d'escaliers, balcons....</p> <p>Ainsi lorsque la construction est composée de bâtiments juxtaposés sur un terrain en pente, chaque élément pourra avoir sa logique concernant l'ordonnement des ouvertures.</p> <p>De plus, pour le patrimoine bâti, l'aspect des constructions est à préserver : dimensions et /ordonnement des ouvertures qui rythment la façade, etc.</p> <p>Pour le bâti traditionnel, les volets roulants sont autorisés à condition que les volets extérieurs en façade soient maintenus lorsqu'ils existent. Ils auront leur coffre intégré au percement, non visible et sans débord sur le nu du mur*.</p>	<p><i>D'une manière générale, les ouvertures seront plus hautes que larges, en cohérence avec le style traditionnel local. Cela ne concerne pas les baies vitrées ni les portes de garage.</i></p> <p><u>Croquis façade, de type classique :</u></p>  <p><i>Auteur : Laurent Le Coroller</i></p> <p><u>Schéma de façade, cas typique :</u></p>  <p><i>Pour la réhabilitation du bâti traditionnel, on privilégiera des volets de préférence battants ou coulissants.</i></p>
<p><u>Dans tous les cas</u></p>	<p>Sauf impossibilité techniques à justifier, les dispositifs externes des installations techniques, des appareils thermiques et aérauliques, des antennes paraboliques, des machineries d'ascenseur, des pompes à chaleur, etc., doivent être dissimulés ou disposés sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public et de manière à générer une nuisance moindre pour les riverains.</p> <p>En cas d'installation en façade, les coffrets extérieurs (branchement des fluides) seront intégrés et ne pourront pas être disposés en applique. Leur regroupement sera exigé, sauf impossibilité technique à justifier.</p> <p>A l'exception des descentes d'eaux pluviales*, aucune gaine technique ne sera apparente en façade visible depuis les voies publiques.</p>	

## U2.4 Traitement environnemental et paysager des abords et des constructions

### U2.4.1 Les clôtures

#### Pour rappel :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Il n'est pas obligatoire de clore. L'espace donnant sur la rue gagnerait à rester ouvert, d'autant que la clôture peut subir des dommages lors du déneigement des voies ouvertes à la circulation.
- Sur la commune, traditionnellement, les clôtures n'existent pas ou sont matérialisées par des murs, murets de pierres ou arbustes.

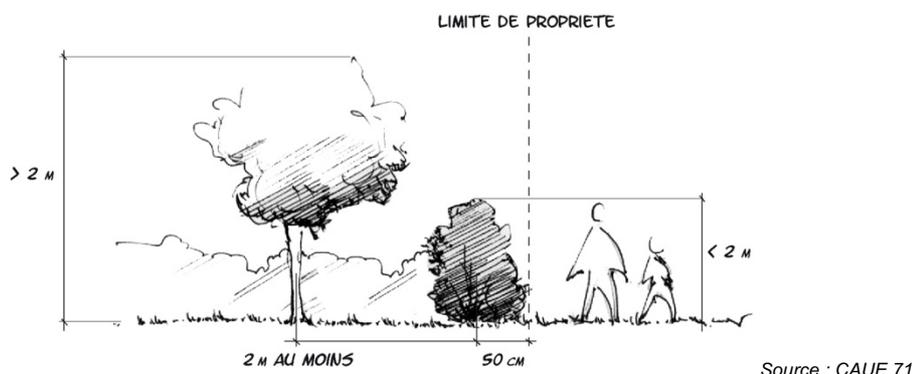
#### Limites matérialisées par le bâti, le muret ou la haie ajourée :



#### Les règles :

- Les clôtures s'implanteront en limite de parcelle. Dans le cas où cette implantation entraînerait des problèmes de circulation ou de sécurité, un recul par rapport à la voie pourra être demandé.
- D'une manière générale on privilégiera une clôture en harmonie avec les parcelles voisines, en termes de hauteur, de matériau et de couleur.
- Dans le cas où les clôtures sont constituées de haies :
  - La hauteur maximum des haies plantées à l'alignement\*\* sera de 1,60m, une fois la végétation développée.
  - Les distances de plantation respecteront L'article 671 du Code civil :
    - - 2m de la limite séparative\* pour les haies dont la hauteur sera supérieure ou égale à 2m.
    - - 0,50 m de la limite séparative\* pour les haies dont la hauteur sera inférieure à 2m

#### Schéma plantation en limite de propriété :



- Les clôtures implantées à l'alignement\* ou donnant sur la rue, autres que les murs existants, doivent préserver la transparence et l'ouverture des vues. Tout pare-vue ne pourra être réalisé qu'au moyen d'espèces locales variées.
- Lorsqu'elles ne sont pas constituées de haies, les clôtures implantées à l'alignement\* seront de 1,60 m de hauteur maximum, avec les compositions suivantes :
  - Des clôtures en bois, de couleur naturelle, clôtures des prés...
  - Des grilles ou grillage à claire-voie et à large maille, de couleur sobre (les couleurs vives et le blanc sont interdits).
  - Des murs pleins, avec un revêtement et une couleur identique au bâtiment principal,
  - Sauf nécessité de sécurité, les murs et murets existants seront conservés et restaurés dans leurs caractéristiques constructives et ne seront pas rehaussés. Ils pourront être prolongés en conservant les caractéristiques initiales du mur (hauteur, texture).
  - Sont interdits : les treillis soudés, le métal tubulaire, le plastique, les brise-vue.
- Les clôtures implantées en limite avec une limite de zone A ou N doivent être constituées de haies bocagères aux espèces locales variées.

#### U2.4.2 Les plantations

- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.
- Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées et plantées.
- Toute plantation sera réalisée avec des essences locales variées. Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe.

#### U2.4.3 Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Une surface minimum de 50% de l'unité foncière support du projet sera occupée par de la pleine terre\* à végétaliser.

#### U2.4.4 Les éléments de la Trame Végétale Paysagère repérés sur le règlement graphique, à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt paysager ou patrimonial repéré sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.
- Pour les terrains cultivés à protéger : toute construction est interdite.
- Pour les cours d'eau identifiés :
  - Aucun recouvrement du lit autre que ceux déjà existants n'est autorisé.
  - Toute construction ou aménagement, à l'exception de ceux nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau, est interdit dans une bande de 4 mètres par rapport au sommet des berges.

## U2.5 Stationnement

---

### U2.5.1 Caractéristiques des aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les normes s'appliquent aux nouvelles constructions, ainsi qu'aux surfaces de plancher existantes faisant l'objet d'un changement de destination et aux surfaces de plancher créées dans les volumes existants, au-delà de 20 m<sup>2</sup>.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur, sous réserve des minimums définis au paragraphe 2.5.2 ci-après.
- Les normes à prendre en compte sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de celles-ci.
- Emprise au sol d'un emplacement : 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès immédiats.

### U2.5.2 Quantités requises

- Pour la destination habitation : 1 place minimum par tranche de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher\* nouvellement créée et en tout état de cause, 2 places de stationnement minimum par unité d'habitation.
- Pour les autres destinations et sous-destinations de constructions autorisées : selon les besoins de l'opération.

### U2.5.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Les espaces de stationnement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales\*.
- Lorsque les arbres sont intégrés dans des plate-bande continues et végétalisées, ces dernières auront une largeur de pleine terre\* de 1 m et une profondeur de 0,70 m minimum. Les arbres seront alors intégrés dans des fosses de plantation de 3 m<sup>3</sup>.

## U3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### U3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### U3.1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

- Rappel du Code de l'Urbanisme : les voies publiques et privées qui desservent les terrains doivent présenter des conditions qui répondent à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- De plus, pour les tènements inclus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Mas Julien Nord, leur accès se fera depuis la voie communale dite « chemin de Charrière » et devra respecter les dispositions figurant en pièce n°3 du PLU.
- De plus, pour les tènements inclus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Mas Julien Sud, un seul accès, mutualisé, devra être mis en œuvre depuis la RD280j et devra respecter les dispositions figurant en pièce n°3 du PLU.
- De plus, pour les tènements inclus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Mas Vanier, leur accès se fera depuis la voie communale dite « chemin de la Marche » et devra respecter les dispositions figurant en pièce n°3 du PLU.
- De plus, pour les tènements inclus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Petit Mont, les accès devront respecter les dispositions figurant en pièce n°3 du PLU.
- De plus, pour les tènements inclus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Eminées, un seul accès mutualisé devra être mis en œuvre depuis la voie communale, dans le respect des dispositions figurant en pièce n°3 du PLU.
- De plus, pour les tènements inclus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Chapelle, les accès devront respecter les dispositions figurant en pièce n°3 du PLU.
- De plus, pour les tènements des Echarras, du Mas Lary, du Mas du Villard et du Mas Jullien inclus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « sécurité des accès », les accès devront respecter les dispositions figurant en pièce n°3 du PLU.

#### U3.1.2 Accès aux voies ouvertes au public.

- 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.
- En cas d'opérations de construction concomitantes, les accès devront être mutualisés.
- Lorsque la voie d'accès à la construction présente une pente supérieure à 12%, ,

### U3.2 Desserte par les réseaux

#### U3.2.1 Desserte des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité, et d'assainissement.

##### Desserte par le réseau public d'eau

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable.

### Desserte par les réseaux publics d'énergie et notamment d'électricité

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'électricité.
- Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur domaine public.
- Les coffrets de raccordement électrique devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existant sur domaine public.
- Les solutions de raccordement électrique devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée.

### Desserte par le réseau public d'assainissement

- Dans les secteurs Uc et Ue, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Dans les secteurs Ui, qui ne disposent pas de réseau public d'assainissement, les constructions devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

### U3.2.2 Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales\* et de ruissellement

Il est imposé au pétitionnaire :

- Une séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales sur l'emprise du projet.
- Une récupération des eaux pluviales issues de la toiture de 2 m<sup>3</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de toiture, dans la limite de 10 m<sup>3</sup>.
- Une priorisation de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle comme scénario de gestion des eaux pluviales des projets. Les ouvrages devront être dimensionnés en fonction de la nature et de la perméabilité du sous-sol. Ils devront accepter les eaux pluviales sans dysfonctionnement jusqu'à un évènement pluvieux de période de retour 30 ans. En cas d'insuffisance avérée du sous-sol à prendre en charge un évènement de forte intensité, une infiltration d'a minima une pluie courante (pluie de période de retour 1 an) sera recherchée.
- En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des évènements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :
  - Pour les projets d'une surface construite > 20 m<sup>2</sup> mais < à 300 m<sup>2</sup> : 2 m<sup>3</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Débit de régulation de 2 l/s
  - Pour les projets d'une surface construite > 300 m<sup>2</sup> : Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 30 ans Débit de régulation maximal de 10 l/s.ha (valeur minimale de 2 l/s).
- De plus, dans les secteurs soumis aux risques naturels, zones constructibles sous conditions et zones inconstructibles sauf exceptions, repérés sur le règlement graphique, l'infiltration est interdite. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention/régulation des eaux pluviales **est obligatoire**, en tenant compte des prescriptions réglementaires précitées (pluie trentennale, débit de fuite de 10 l/s.ha).

Toutes les prescriptions présentées dans ce paragraphe sont cumulables dès lors qu'elles répondent à des caractéristiques du projet d'aménagement et de construction.

### U3.2.3 Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communications électroniques

- Tout projet de construction nouvelle ou de changement de destination du bâti existant devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit.

## LA ZONE AGRICOLE DITE « ZONE A »

*(Extraits du Rapport de Présentation)*

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

La zone A de La Combe de Lancey comprend :

- Le secteur **Aco**, contribuant aux continuités écologiques : il s'agit du point sensible de passage de la grande faune au Mas Julien, qui garantit les circulations est-ouest sur le territoire (article R151-43 4° du code de l'urbanisme).
- Le secteur **Ah**, protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol, qui a vocation à accueillir une centrale hydroélectrique (article R151-34 2° du code de l'urbanisme).
- Les secteurs **Ap**, éléments de paysage à protéger et conserver en raison de leur sensibilité visuelle (article 151-43 5° du code de l'urbanisme).

Le règlement graphique identifie également :

- Une trame biodiversité qui correspond aux secteurs contribuant aux continuités écologiques : pelouses sèches, et ZNIEFF de type I (article R151-43 4° du code de l'urbanisme).
- Une trame zone humide qui contribue aux continuités écologiques : le milieu de reproduction des batraciens du Mas Vanier et le milieu humide du Mas Julien (article R151-43 4° du code de l'urbanisme).
- Des cours d'eau qui contribuent aux continuités écologiques : le torrent de Lancey au bas du Mas Julien (article R151-43 4° du code de l'urbanisme).
- Un périmètre de dérogation en matière de règles d'éloignement des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers en application de l'article L111-3 du Code Rural.
- Des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11 du code de l'urbanisme).
- Des éléments du patrimoine bâti à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur : le patrimoine bâti constitué de granges traditionnelles, fours et bassins (article R151-41 du code de l'urbanisme).

La zone A est concernée par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des prescriptions les constructions et installations de toute nature. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par arrêté préfectoral le 29 avril 2003 et annexé en pièce n°5.1.6 du PLU (article R151-34 1° du code de l'urbanisme).

**Les expressions suivies d'un \* sont définies dans le lexique situé en annexe n°1 du présent document.**

**Les illustrations présentes dans le règlement ont pour objet d'illustrer les règles et recommandations instaurées. Elles n'ont pas un caractère d'opposabilité.**

## **A1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

### **A1.1 Destinations et sous-destinations**

---

Rappel : les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du code de l'urbanisme).

Sont interdites les destinations de constructions et installations suivantes :

- Exploitation forestière.
- Habitation à l'exception des bâtiments autorisés à changer de destination et des dispositions prévues au paragraphe A.1.2.11 et dans la partie A2.
- Commerce et activités de services.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.

### **A1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

---

A1.2.1 Tous travaux ayant pour objet la destruction totale ou partielle d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.

A1.2.2 Sont interdits pour des raisons de sécurité et de salubrité publique :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisations ou à enregistrement.
- Les dépôts de toute nature, les affouillements et exhaussements de sols\* autres que ceux nécessaires aux constructions, installations, travaux et aménagements autorisés dans la zone.

A1.2.3 Dans les secteurs soumis aux risques naturels, zones constructibles sous conditions et zones inconstructibles sauf exceptions, il convient de se reporter aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU (pièce n°5.1.6).

A1.2.4 Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux stricts besoins domestiques et dans les conditions définies aux paragraphes suivants.

A1.2.5 De plus, dans le secteur Aco et la trame biodiversité repérée sur le règlement graphique, sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception :

- Des abris pour animaux parqués.
- Des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics conformément au paragraphe A1.1 ci-avant.

A1.2.6 De plus, dans le secteur Ah, sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

A1.2.7 De plus, dans les secteurs Ap, sont interdites toutes les constructions, installations et occupations du sol soumises à autorisation ou à déclaration, y compris pour les constructions à destination agricole, à l'exception des clôtures.

A1.2.8 De plus, dans les secteurs de la trame zone humide repérés sur le règlement graphique :

- Sont interdits :
  - Toute construction.
  - Les occupations et utilisations du sol qui sont de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide.
  - Les affouillements et exhaussements de sol\* le dépôt ou l'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, excepté pour les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide.
- Sont autorisés : Les installations ou aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

A1.2.9 De plus, pour les éléments du patrimoine bâti à protéger repérés sur le règlement graphique :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt paysager ou patrimonial repéré sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.

A1.2.10 De plus, pour les bâtiments d'habitation existants et les bâtiments autorisés à changer de destination : une seule construction annexe\* est autorisée par bâtiment d'habitation ou bâtiment autorisé à changer de destination, dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé, et dans les conditions définies dans la partie A2 ci-après.

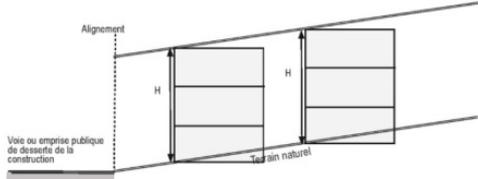
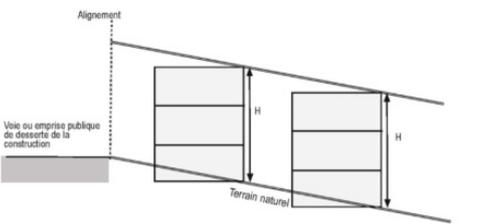
### A2.1 Dispositions et rappels généraux

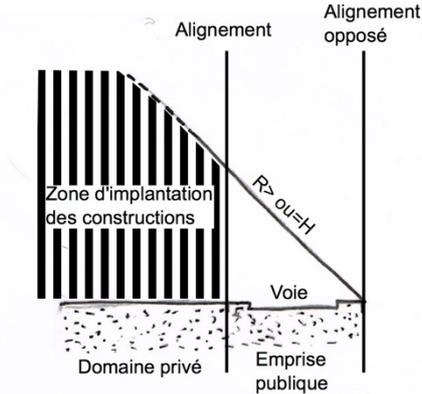
---

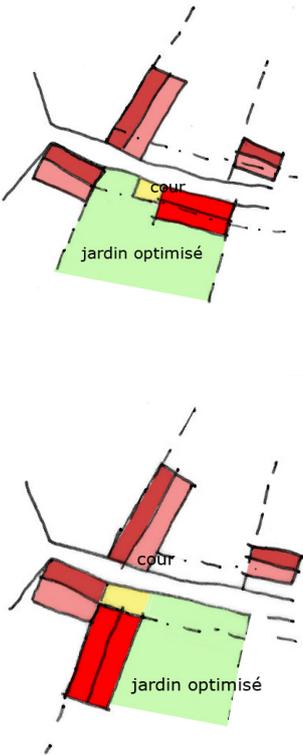
- **Pour les bâtiments d'exploitation agricole, l'objectif ici est d'adopter un règlement qui permette leur intégration paysagère tout en permettant de répondre aux besoins de l'activité.**
- **Pour les bâtiments d'habitation, les mêmes règles qu'en zone U sont appliquées.**
- Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.
- Au titre du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte-conseil de la Commune pour avis (conseil gratuit).
- Le patrimoine bâti auquel il est fait référence dans les paragraphes suivants est identifié sur le règlement graphique.

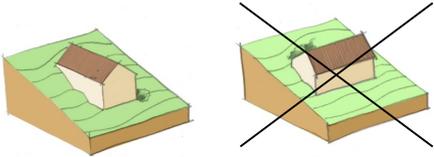
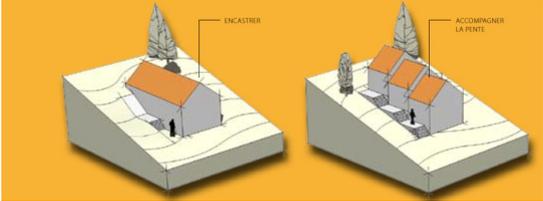
## A2.2 Volumétrie et implantation des constructions

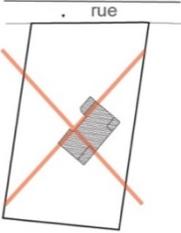
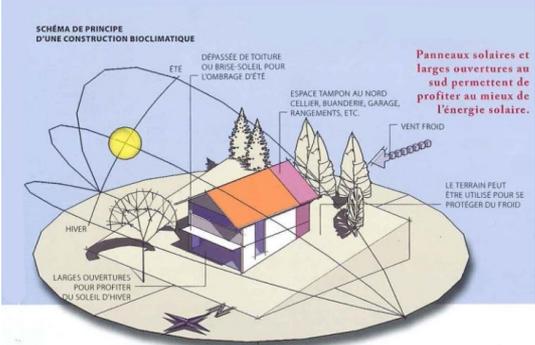
	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>A2.2.1 La volumétrie des constructions</u></p>	<p>Les constructions à décrochements en plan ou toiture doivent être justifiées pour une adaptation à la forme de la parcelle, à l'intégration dans la pente, à l'accès garage.</p> <p><u>Pour le patrimoine bâti</u>, le volume initial doit être conservé. Toute extension* est interdite.</p> <p><u>Les extensions* autorisées des constructions existantes</u> seront réalisées dans la continuité du bâtiment existant (s'il s'agit d'un bâtiment en long, dans la longueur par exemple). Elles devront composer avec le bâti existant.</p> <p><u>De plus, pour les bâtiments d'habitation existants et les bâtiments autorisés à changer de destination</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leur extension* est limitée à 30% de l'emprise initiale du bâtiment, à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU, et dans la limite de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol (bâtiment principal + extensions).</li> <li>- Les constructions annexes* autorisées sont limitées à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol* en totalité, y compris les annexes existantes.</li> <li>- Les piscines sont limitées à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol (bassin).</li> </ul>	<p><i>D'une manière générale, les volumes seront simples, sur une base rectangulaire, éventuellement juxtaposés, en cohérence avec le style traditionnel local et permettant de limiter les déperditions de chaleur.</i></p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Exemple sur la commune :</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p><i><u>Pour les constructions à destination d'exploitation agricole</u> comportant de grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.</i></p>

	<b>Règles</b>	<i>Recommandations et illustrations</i>
<p data-bbox="145 1077 339 1144"><u>A2.2.2 La hauteur des constructions</u></p>	<p data-bbox="384 203 922 730">La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques telles que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères* transparents ou à claire-voie, sont exclues du calcul de la hauteur.</p> <p data-bbox="384 775 922 882"><b>Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, la hauteur est limitée à 13m au faîtage.</b></p> <p data-bbox="384 927 922 1034"><u>Pour les constructions annexes* aux bâtiments d'habitation existants</u>, la hauteur est limitée à 4m au faîtage.</p> <p data-bbox="384 1079 922 1267"><u>Pour les extensions autorisées sur les bâtiments d'habitations existants et sur les bâtiments autorisés à changer de destination</u> la hauteur est limitée à la hauteur maximale du bâtiment existant auquel elles sont adossées.</p> <p data-bbox="384 1312 922 1464">Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, la hauteur existante pourra être maintenue pour tous travaux d'aménagement et d'extension*.</p> <p data-bbox="384 1509 922 1572">En cas de reconstruction totale, les présentes règles de hauteur devront être respectées.</p> <p data-bbox="384 1617 922 1680">La hauteur des éoliennes autorisées est limitée à 12m (mât + rayon des pales).</p> <p data-bbox="384 1724 922 1957"><u>De plus, pour les constructions implantées en limite de propriété</u> : en cas d'adossement à une construction voisine déjà établie en limite, la hauteur de la construction est limitée à celle de la construction voisine à + ou - 1 mètre sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée.</p> <p data-bbox="384 2002 922 2065"><u>De plus, pour le patrimoine bâti</u>, la hauteur initiale doit être conservée.</p>	<p data-bbox="951 241 1489 349"><i>Sur la commune, les bâtiments traditionnels existants ont une hauteur moyenne comprise entre 2 et 3 niveaux, y compris le toit.</i></p> <p data-bbox="951 450 1489 512"><u>Illustration de la mesure de la hauteur maximale par rapport au terrain naturel sur des terrains en pente :</u></p> <div data-bbox="983 528 1461 1021"> <p data-bbox="983 528 1430 562">Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction</p>  <p data-bbox="983 775 1445 786">Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction</p>  </div> <p data-bbox="951 1061 1270 1084">Source : PLU de Saint Jean Le Vieux.</p>

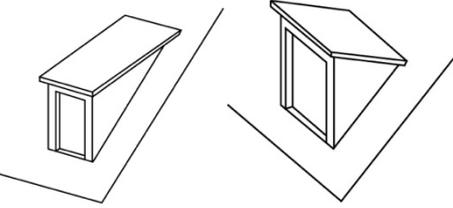
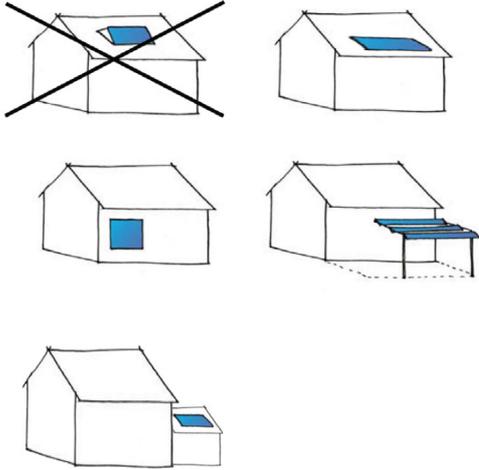
	Règles	Recommandations et illustrations
<p data-bbox="124 943 357 1173"> <u>A2.2.3 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements.</u> </p>	<p data-bbox="379 199 922 640">           Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises* et voies publiques*, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.            L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement* des voies existantes ou à créer.            Les règles d'alignement*s s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...         </p> <p data-bbox="379 692 922 846"> <b>En dehors des agglomérations, les constructions devront respecter un recul minimum de 10m par rapport à l'axe des RD165, RD280 et RD280J.</b> </p> <p data-bbox="379 898 922 1050"> <b>Par rapport aux autres voies, les constructions devront respecter un recul (R) minimum par rapport à l'alignement* opposé qui correspond à leur hauteur (H), soit <math>R &gt; \text{ou} = H</math>.</b> </p> <p data-bbox="379 1104 922 1256"> <b><u>De plus, pour les constructions à destination d'exploitation agricole, une implantation au plus près de la voie de desserte sera favorisée, dans le respect des règles ci-dessus.</u></b> </p> <p data-bbox="379 1310 922 1422">           Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions énoncées ci-avant :         </p> <ul data-bbox="427 1435 922 1834" style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.</li> <li>- Le permis de construire pourra 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.</li> </ul> <p data-bbox="379 1888 922 2000">           Les éoliennes autorisées devront respecter un recul (R) par rapport aux limites séparatives* au moins égal à leur hauteur (H) : <math>R &gt; \text{ou} = H</math>.         </p>	<p data-bbox="944 898 1177 925">Illustration de la règle :</p> 

	<b>Règles</b>	<i>Recommandations et illustrations</i>
<p><u>A2.2.4 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*</u></p>	<p>Les règles s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...</p> <p>Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants, lorsqu'ils existent.</p> <p><u>Les abris pour animaux parqués</u> doivent s'implanter sur les limites séparatives* ou à proximité immédiate, ou être adossés aux haies et boisements existants.</p> <p>Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation des bâtiments agricoles se fera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.</p> <p>Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, les extensions* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.</p> <p>Les éoliennes autorisées devront respecter un recul (R) par rapport aux limites séparatives* au moins égal à leur hauteur (H) : <math>R \geq H</math>.</p>	<p><u>Exemple d'implantations dans un tissu bâti respectueuses des volumes présents :</u></p> 
<p><u>A2.2.5 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres</u></p>	<p><u>Les constructions à destination d'exploitation agricole</u> devront être regroupées, dans le respect des préconisations sanitaires.</p> <p>Les constructions considérées comme locaux accessoires à l'activité agricole (habitat de l'exploitant, garage...), si elles ne sont pas intégrées aux bâtiments d'exploitation, devront être implantées <u>soit dans un rayon de 50m autour des bâtiments d'exploitation existants, soit à proximité immédiate d'un hameau ou d'un groupement de constructions.</u></p> <p><u>Les constructions annexes* des bâtiments d'habitation</u> devront s'implanter dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé.</p>	

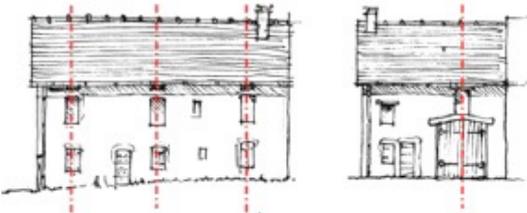
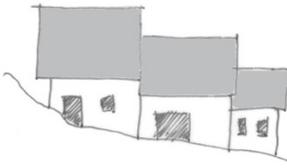
	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>A2.3.1 L'insertion des constructions dans le site</u></p>	<p><u>Par rapport au terrain</u>                      Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse.</p> <p>L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter de terrassements (talus/déblais/remblais) après construction.</p> <p>Les bâtiments sur buttes sont interdits.</p> <p>Les dénivelées, générées par une éventuelle création de terrasse ou autre, seront limitées.</p>	<p><i>Dans la mesure du possible, les bâtiments s'orienteront perpendiculairement aux courbes de niveau, de manière à faciliter le ruissellement des eaux et les décharges de neige.</i></p> <p><u>Implantation perpendiculaire à la pente à privilégier :</u></p>  <p><u>Exemples de constructions contemporaines et traditionnelles perpendiculaires aux courbes de niveau :</u></p>  <p><i>Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Ils bénéficieront du même soin de finition que les façades de constructions.</i></p> <p><i>De manière à limiter l'impact des bâtiments dans le paysage, on privilégiera les volumes venant s'encastrer ou accompagnant la pente. On évitera les volumes surélevés.</i></p> <p><u>Implantations permettant d'éviter les déblais/remblais à privilégier :</u></p>  <p><i>Source : Habiter en Belledonne</i></p>

	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>A2.3.1 L'insertion des constructions dans le site</u></p> <p><u>(suite)</u></p>	<p><u>Par rapport au soleil et au bâti existant</u></p> <p>L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte ou aux limites de parcelles.</p> <p><u>Implantation interdite :</u></p> 	<p><i>L'orientation du corps principal du bâtiment sera privilégiée au sud pour maximiser les apports de chaleur gratuits en hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.</i></p> <p><u>Schéma de principe d'implantation par rapport au soleil et aux vents dominants.</u></p>  <p>Source : Habiter en Belledonne</p>

	Règles	Recommandations et illustrations								
<p><u>A2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les toitures</u></p>	<p>Les toitures seront de forme simple à 2 pans longs ou 2 pans + croupes.</p> <p>Les pans coupés doivent être justifiés pour une adaptation à la forme de la parcelle, à l'intégration dans la pente, à l'accès garage...</p> <p><u>Pour les bâtiments d'habitation</u>, en cas de remaniement de la toiture, les pentes seront de 70 % minimum. On préférera les pentes de 100 %, les plus courantes dans le paysage.</p> <p><u>A l'exception des constructions à destination d'exploitation agricole</u>, le faîtage sera orienté dans le sens de la longueur du bâtiment. Il doit être perpendiculaire aux courbes de niveaux. Un faîtage parallèle aux courbes de niveaux peut être autorisé pour des cas particuliers à justifier.</p> <p>Les dépassées de toiture sont obligatoires excepté pour la façade de la construction implantée sur la limite séparative*. Elles seront de 60cm minimum, avec possibilité d'être ramenées à 40cm pour les bâtiments annexes.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles aient une fonction d'isolation thermique et de rétention des eaux pluviales*. La toiture devra alors être végétalisée.</p> <p><u>Pour les extensions* autorisées :</u></p> <p>Les toitures pourront se composer d'un seul pan long.</p> <p>Elles pourront présenter des pentes différentes de celles de la construction existante à condition de présenter un ensemble harmonieux.</p> <p>La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons de "terre cuite vieillie" ou "brun", de façon à se rapprocher des teintes dominantes dans l'environnement proche.</p> <p>La couverture d'une extension* sera harmonisée avec la toiture principale.</p>	<p>Sur la commune, les bâtiments traditionnels existants ont une toiture simple sans pans coupés avec un débord de toiture permettant une circulation au sec et à l'abri des chutes de neige du toit.</p> <p><u>Croquis toitures 2 pans longs et 2 pans +croupes :</u></p> <div data-bbox="963 562 1465 741"> </div> <p><u>Pentes préconisées pour les bâtiments d'habitation :</u></p> <div data-bbox="957 904 1313 1151"> <table border="1"> <tr> <td>100</td> <td>penne = 100%</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td>penne = 90%</td> </tr> <tr> <td>80</td> <td>penne = 80%</td> </tr> <tr> <td>70</td> <td>penne = 70%</td> </tr> </table> </div>	100	penne = 100%	90	penne = 90%	80	penne = 80%	70	penne = 70%
100	penne = 100%									
90	penne = 90%									
80	penne = 80%									
70	penne = 70%									

	<b>Règles</b>	<i>Recommandations et illustrations</i>
<p><u>A2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les toitures (suite)</u></p>	<p><u>Pour les bâtiments d'habitation :</u> L'éclairage des combles par le pignon doit être prioritaire. Seuls les châssis de toit (velux) et les lucarnes de petites dimensions sont autorisés. Si plusieurs ouvertures sont prévues sur un même pan de toit, elles seront alignées horizontalement. Les lucarnes rampantes, les chiens-assis ou autres ouvertures en excroissance sont interdites, à l'exception de celles qui pré-existent et des jacobines.</p> <p><u>De plus, pour le patrimoine bâti :</u> Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement d'aspect, de forme, de pente, de nombre de pans, conservation des débords existants. Les détails de toitures (lucarnes, souches de cheminées, épis, ...) seront préservés. Les cheminées existantes, si elles sont traditionnelles, seront conservées.</p> <p><u>Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés</u> dans la mesure où ils sont regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et que des alignement*s sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent.</p>	<p><u>Lucarne rampante et chien-assis interdits</u></p>  <p><u>Jacobines de petite dimension autorisées et éclairage par le pignon à privilégier :</u></p>  <p><u>Proposition d'intégration de panneaux solaires :</u></p>  <p><i>Auteur : C. Bonneton, paysagiste-urbaniste.</i></p>

	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>A2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les façades</u></p>	<p>Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre région sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (faux appareillages, colonnes, ouvertures en arc, etc).</p> <p>Le blanc pur est interdit sur l'intégralité de la façade, excepté pour les éléments de menuiseries et d'huisseries (volets, fenêtres, portes).</p> <p>Les couleurs vives sont interdites sur l'intégralité de la façade.</p> <p>Les huisseries devront être en harmonie avec la façade.</p> <p>Les matériaux mis en oeuvre pour les revêtements de façade seront d'aspect et de couleur discrets s'alliant avec la conception architecturale du projet. Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).</p> <p>Les adaptations doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et usages d'origine).</p> <p><u>De plus, pour le patrimoine bâti</u>, l'aspect des constructions est à préserver : volumétrie générale, revêtements, détails fonctionnels, etc.</p>	<p><i>D'une manière générale, les façades seront sobres, en cohérence avec le style traditionnel local.</i></p> <p><i>Il convient d'éviter la formation d'excroissances qui briseraient l'unité de la construction sauf si cela est justifié pour une adaptation à la pente, pour des raisons de sécurité ou d'intégration architecturale.</i></p> <p><i>Une harmonie avec les constructions environnantes sera à rechercher.</i></p> <p><u>Exemples de loggias intégrées à la façade (pas de dépassé de toiture, emprise sur l'ensemble de la façade, garde-corps sobre) :</u></p>  <p><i>Pour la réhabilitation du bâti traditionnel, on privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.</i></p>

	<b>Règles</b>	<i>Recommandations et illustrations</i>
<p><u>A2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les ouvertures</u></p>	<p>Lorsque les ouvertures sont alignées, elles devront le rester en cas de transformation ou de création de nouvelles ouvertures. Les ouvertures de plein pied sont à privilégier au détriment d'escaliers, balcons....</p> <p><u>De plus, pour le patrimoine bâti</u>, l'aspect des constructions est à préserver : dimensions et /ordonnancement des ouvertures qui rythment la façade, etc.</p> <p>Pour le bâti traditionnel, les volets roulants sont autorisés à condition que les volets extérieurs en façade soient maintenus lorsqu'ils existent. Ils auront leur coffre intégré au percement, non visible et sans débord sur le nu du mur*.</p>	<p><i>D'une manière générale, les ouvertures seront plus hautes que larges, en cohérence avec le style traditionnel local. Cela ne concerne pas les baies vitrées ni les portes de garage.</i></p> <p><u>Croquis façade, de type classique :</u></p>  <p><i>Auteur : Laurent Le Coroller</i></p> <p><u>Schéma de façade, cas typique :</u></p>  <p><i>Pour la réhabilitation du bâti traditionnel, on privilégiera des volets de préférence battants ou coulissants.</i></p>
<p><u>Dans tous les cas</u></p>	<p>Sauf impossibilité techniques à justifier, les dispositifs externes des installations techniques, des appareils thermiques et aérauliques, des antennes paraboliques, des machineries d'ascenseur, des pompes à chaleur, etc., doivent être dissimulés ou disposés sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public et de manière à générer une nuisance moindre pour les riverains.</p> <p>En cas d'installation en façade, les coffrets extérieurs (branchement des fluides) seront intégrés et ne pourront pas être disposés en applique. Leur regroupement sera exigé, sauf impossibilité technique à justifier.</p> <p>A l'exception des descentes d'eaux pluviales*, aucune gaine technique ne sera apparente en façade visible depuis les voies publiques.</p>	

## A2.4 Traitement environnemental et paysager des abords et des constructions

### A2.4.1 Les clôtures

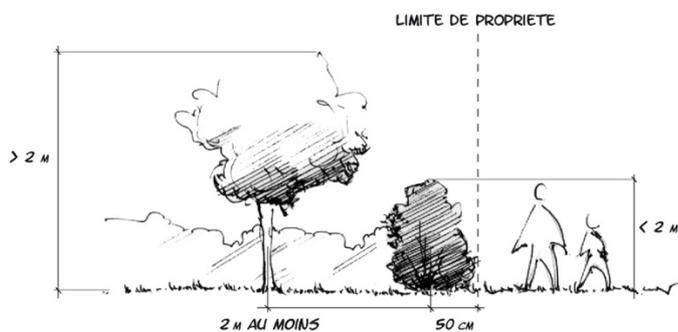
#### Pour rappel :

- Il n'est pas obligatoire de clore.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Sur la commune, traditionnellement, les clôtures n'existent pas ou sont matérialisées par des murets de pierres.

#### Les règles :

- Dans le cas où les clôtures sont constituées de haies :
  - La hauteur maximum des haies plantées à l'alignement\*\* sera de 1,60m, une fois la végétation développée.
  - Les distances de plantation respecteront L'article 671 du Code civil :
    - 2m de la limite séparative\* pour les haies dont la hauteur sera supérieure ou égale à 2m.
    - 0,50 m de la limite séparative\* pour les haies dont la hauteur sera inférieure à 2m.

#### Schéma plantation en limite de propriété :



Source : CAUE 71.

- Tout pare-vue ne pourra être réalisé qu'au moyen d'espèces locales variées.
- Les clôtures autres que les haies seront de 1,60 m de haut maximum et seront de type rural : clôtures avec piquets bois et barbelés, ou clôtures avec piquets bois et grillage à mouton.
- Les murs et murets sont interdits excepté lorsqu'ils pré-existent.
- Les portails seront de type rural (en bois par exemple), en harmonie avec les clôtures.
- Sont interdits : les treillis soudés, le métal tubulaire, le plastique, les brise-vue.
- Dans le secteur Aco, les clôtures devront être perméables au passage de la grande faune.

### A2.4.2 Les plantations

- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Pour les tènements supports des bâtiments d'habitation existants et des bâtiments autorisés à changer de destination, repérés sur le règlement graphique :
  - Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.
  - Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées et plantées.
  - Toute plantation sera réalisée avec des essences locales variées. Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe.

### A2.4.3 Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Sans objet.

A2.4.4 Les éléments de la Trame Végétale Paysagère repérés sur le règlement graphique, à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt paysager ou patrimonial repéré sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.
- Pour les cours d'eau identifiés :
  - Aucun recouvrement du lit autre que ceux déjà existants n'est autorisé.
  - Toute construction ou aménagement, à l'exception de ceux nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau, est interdit dans une bande de 4 mètres par rapport au sommet des berges.

## **A2.5 Stationnement**

---

### A2.5.1 Caractéristiques des aires de stationnement

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

### A2.5.2 Quantités requises

- Selon les besoins de l'opération.

### A2.5.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Sans objet.

## **A3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **A3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

---

#### A3.1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

- Rappel du Code de l'Urbanisme : les voies publiques et privées qui desservent les terrains doivent présenter des conditions qui répondent à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### A3.1.2 Accès aux voies ouvertes au public.

- 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.
- En cas d'opérations de construction concomitantes, les accès devront être mutualisés.
- Lorsque la voie d'accès à la construction présente une pente supérieure à 12%, une plateforme de stationnement en retrait de la voie devra être aménagée.

### **A3.2 Desserte par les réseaux**

---

#### A3.2.1 Desserte des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité, et d'assainissement.

##### Desserte par le réseau public d'eau

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable.
- En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation pourra être assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

##### Desserte par les réseaux publics d'énergie et notamment d'électricité

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'électricité.
- Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur domaine public.
- Les coffrets de raccordement électrique devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existant sur domaine public.
- Les solutions de raccordement électrique devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée.

### Desserte par le réseau public d'assainissement

- Lorsque le réseau public d'assainissement passe au droit de la parcelle, le raccordement est obligatoire, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement annexé en pièce n°5.4.1a du PLU.
- En l'absence de réseau public d'assainissement au droit du tènement, les constructions devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

### A3.2.2 Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales\* et de ruissellement

Il est imposé au pétitionnaire :

- Une séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales sur l'emprise du projet.
- Une récupération des eaux pluviales issues de la toiture de 2 m<sup>3</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de toiture, dans la limite de 10 m<sup>3</sup>.
- Une priorisation de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle comme scénario de gestion des eaux pluviales des projets. Les ouvrages devront être dimensionnés en fonction de la nature et de la perméabilité du sous-sol. Ils devront accepter les eaux pluviales sans dysfonctionnement jusqu'à un événement pluvieux de période de retour 30 ans. En cas d'insuffisance avérée du sous-sol à prendre en charge un événement de forte intensité, une infiltration d'a minima une pluie courante (pluie de période de retour 1 an) sera recherchée.
- En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :
  - Pour les projets d'une surface construite > 20 m<sup>2</sup> mais < à 300 m<sup>2</sup> : 2 m<sup>3</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Débit de régulation de 2 l/s
  - Pour les projets d'une surface construite > 300 m<sup>2</sup> : Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 30 ans Débit de régulation maximal de 10 l/s.ha (valeur minimale de 2 l/s).
- De plus, dans les secteurs soumis aux risques naturels, zones constructibles sous conditions et zones inconstructibles sauf exceptions, repérés sur le règlement graphique, l'infiltration est interdite. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention/régulation des eaux pluviales **est obligatoire**, en tenant compte des prescriptions règlementaires précitées (pluie trentennale, débit de fuite de 10 l/s.ha).

Toutes les prescriptions présentées dans ce paragraphe sont cumulables dès lors qu'elles répondent à des caractéristiques du projet d'aménagement et de construction.

### A3.2.3 Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communications électroniques

- Tout projet de construction nouvelle ou de changement de destination du bâti existant devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit.

## LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE DITE « ZONE N »

*(Extraits du Rapport de Présentation)*

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques.

La zone N de La Combe de Lancey comprend :

- Un secteur **Nco**, contribuant aux continuités écologiques : il s'agit du point sensible de passage de la grande faune au Mas de la Rue, qui garantit les circulations est-ouest sur le territoire (article R151-43 4° du code de l'urbanisme).
- Un secteur **Nal**, qui correspond aux secteurs d'altitude du territoire communal.
- Les secteurs **Npi**, **Npr** et **Nalpe** qui correspondent aux périmètres de protection immédiats, rapprochés et éloignés des captages d'eau potable (article R151-34 1° du code de l'urbanisme).

Le règlement graphique identifie également :

- Une trame biodiversité qui correspond aux secteurs contribuant aux continuités écologiques : ZNIEFF de type I et site Natura2000 d'altitude (article R151-43 4° du code de l'urbanisme).
- Une trame zones humides qui contribue aux continuités écologiques : la zone humide d'altitude (article R151-43 4° du code de l'urbanisme).
- Des éléments du patrimoine bâti à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur : le patrimoine bâti constitué de granges traditionnelles, fours et bassins (article R151-41 du code de l'urbanisme).

La zone N est concernée par l'existence de risques naturels qui justifient que soient interdites ou soumises à des prescriptions les constructions et installations de toute nature. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par arrêté préfectoral le 29 avril 2003 et annexé en pièce n°5.1.6 du PLU (article R151-34 1° du code de l'urbanisme).

**Les expressions suivies d'un \* sont définies dans le lexique situé en annexe n°1 du présent document.**

**Les illustrations présentes dans le règlement ont pour objet d'illustrer les règles et recommandations instaurées. Elles n'ont pas un caractère d'opposabilité.**

## **N1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

### **N1.1 Destinations et sous-destinations**

---

Rappel : les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du code de l'urbanisme).

Sont interdites les destinations de constructions et installations suivantes :

- Habitation à l'exception des dispositions prévues au paragraphe N.2.1.10 et dans la partie N2.
- Commerce et activités de services.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.

### **N1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

---

N1.2.1 Tous travaux ayant pour objet la destruction totale ou partielle d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.

N1.2.2 Sont interdits pour des raisons de sécurité et de salubrité publique :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisations ou à enregistrement.
- Les affouillements et exhaussements de sols\* autres que ceux nécessaires aux constructions, installations, travaux et aménagements autorisés dans la zone.

N1.2.3 Dans les secteurs soumis aux risques naturels, zones constructibles sous conditions et zones inconstructibles sauf exceptions, il convient de se reporter aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU (pièce n°5.1.6).

N1.2.4 Dans les secteurs Npi, Npr et Nalpe, il convient de se reporter aux dispositions réglementaires situées aux annexes n°5.1.3, 5.1.4 et 5.1.5 du PLU.

N1.2.5 Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux stricts besoins domestiques et dans les conditions définies aux paragraphes suivants.

N1.2.6 De plus, dans le secteur Nco et la trame biodiversité repérée sur le règlement graphique, sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception :

- Des abris pour animaux parqués.
- Des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics conformément au paragraphe 1.1 ci-avant.

N1.2.7 De plus, dans les secteurs Nal et Nalpe, sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception :

- Des installations ou aménagements nécessaires à l'entretien de cet espace.
- Des abris pour animaux parqués.
- Des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics conformément au paragraphe 1.1 ci-avant, ainsi que leurs aires de stationnement, dans un rayon de 50m autour des constructions et installations existantes.

N1.2.8 De plus, dans le secteur de la trame zone humide repérée sur le règlement graphique :

- Sont interdits :
  - Toute construction.
  - Les occupations et utilisations du sol qui sont de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide.
  - Les affouillements et exhaussements de sols\*, le dépôt ou l'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, excepté pour les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide.
- Sont autorisés : Les installations ou aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

N1.2.9 De plus, pour les éléments du patrimoine bâti à protéger repérés sur le règlement graphique :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt paysager ou patrimonial repéré sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable.

N1.2.10 De plus, pour les bâtiments d'habitation existants :

- Une seule construction annexe\* est autorisée par bâtiment d'habitation, dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé, et dans les conditions définies au paragraphe 2 ci-après.

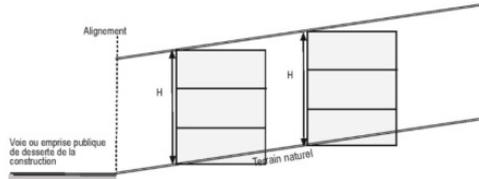
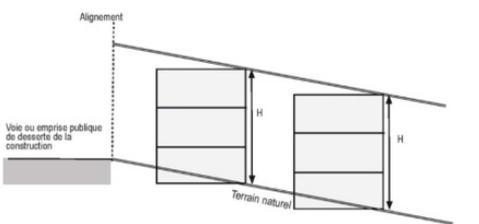
### N2.1 Dispositions et rappels généraux

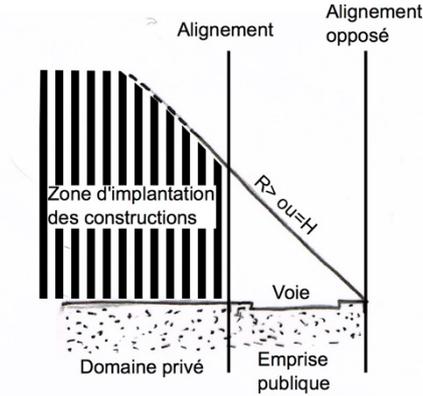
---

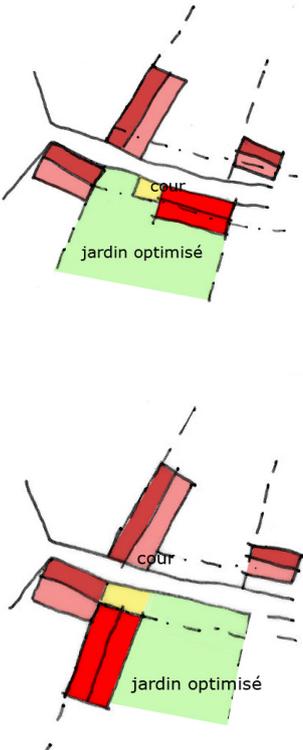
- **Pour les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, l'objectif ici est d'adopter un règlement qui permette leur intégration paysagère tout en permettant de répondre aux besoins de l'activité.**
- **Pour les bâtiments d'habitation, les mêmes règles qu'en zone U sont appliquées.**
- Tout changement d'une construction ou d'un aménagement est soumis à une autorisation d'urbanisme. Exemples : ravalement de façade, modification de dimensions ou de teintes des ouvertures, des volets, etc...
- Les dimensions des constructions, les matériaux et couleurs doivent être indiqués sur les autorisations d'urbanisme.
- Au titre du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte-conseil de la Commune pour avis (conseil gratuit).
- Le patrimoine bâti auquel il est fait référence dans les paragraphes suivants est identifié sur le règlement graphique.

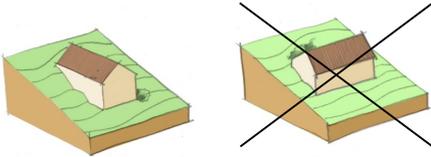
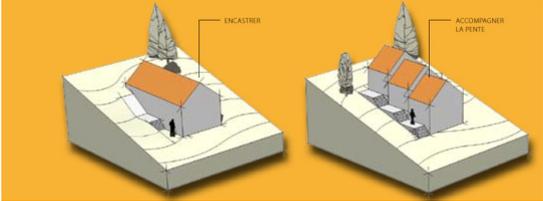
## N2.2 Volumétrie et implantation des constructions

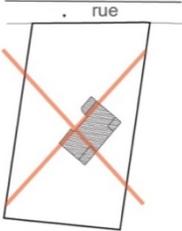
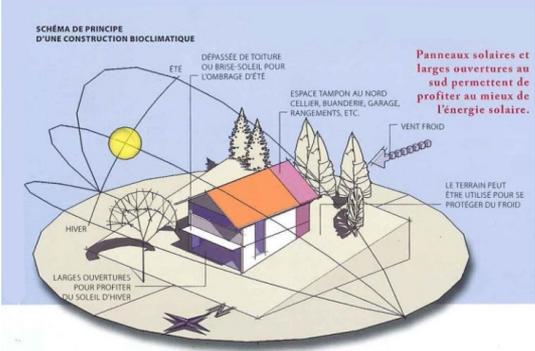
	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>N2.2.1 La volumétrie des constructions</u></p>	<p>Les constructions à décrochements en plan ou toiture doivent être justifiées pour une adaptation à la forme de la parcelle, à l'intégration dans la pente, à l'accès garage.</p> <p><u>Pour le patrimoine bâti</u>, le volume initial doit être conservé. Toute extension* est interdite.</p> <p><u>Les extensions* autorisées des constructions existantes</u> seront réalisées dans la continuité du bâtiment existant (s'il s'agit d'un bâtiment en long, dans la longueur par exemple). Elles devront composer avec le bâti existant.</p> <p><u>De plus, pour les bâtiments d'habitation existants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leur extension* est limitée à 30% de l'emprise initiale du bâtiment, à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU, et dans la limite de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol (bâtiment principal + extensions).</li> <li>- Les constructions annexes* autorisées sont limitées à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol* en totalité, y compris les annexes existantes.</li> <li>- Les piscines sont limitées à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol (bassin).</li> </ul>	<p><i>D'une manière générale, les volumes seront simples, sur une base rectangulaire, éventuellement juxtaposés, en cohérence avec le style traditionnel local et permettant de limiter les déperditions de chaleur.</i></p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Exemple sur la commune :</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p><i><u>Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière</u> comportant de grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.</i></p>

	<b>Règles</b>	<i>Recommandations et illustrations</i>
<p><u>N2.2.2 La hauteur des constructions</u></p>	<p>La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques telles que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères* transparents ou à claire-voie, sont exclues du calcul de la hauteur.</p> <p><b>Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, la hauteur est limitée à 13m au faîtage.</b></p> <p><u>Pour les constructions annexes* aux bâtiments d'habitation existants</u>, la hauteur est limitée à 4m au faîtage.</p> <p><u>Pour les extensions autorisées sur les bâtiments d'habitations existants</u>, la hauteur est limitée à la hauteur maximale du bâtiment existant auquel elles sont adossées.</p> <p>Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, la hauteur existante pourra être maintenue pour tous travaux d'aménagement et d'extension*.</p> <p>En cas de reconstruction totale, les présentes règles de hauteur devront être respectées.</p> <p>La hauteur des éoliennes autorisées est limitée à 12m (mât + rayon des pales).</p> <p><u>De plus, pour les constructions implantées en limite de propriété</u> : en cas d'adossement à une construction voisine déjà établie en limite, la hauteur de la construction est limitée à celle de la construction voisine à + ou - 1 mètre sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée.</p> <p><u>De plus, pour le patrimoine bâti</u>, la hauteur initiale doit être conservée.</p>	<p><i>Sur la commune, les bâtiments traditionnels existants ont une hauteur moyenne comprise entre 2 et 3 niveaux, y compris le toit.</i></p> <p><u>Illustration de la mesure de la hauteur maximale par rapport au terrain naturel sur des terrains en pente :</u></p> <p>Schéma 1 : Terrain en surélévation par rapport à la voie d'accès de desserte de la construction</p>  <p>Schéma 2 : Terrain en contre bas de la voie d'accès de desserte de la construction</p>  <p>Source : PLU de Saint Jean Le Vieux.</p>

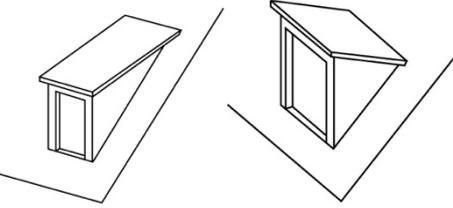
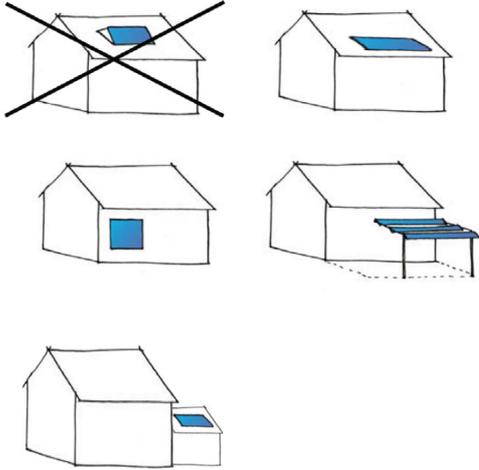
	Règles	Recommandations et illustrations
<p data-bbox="124 958 357 1196"><u>N2.2.3 L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public qui jouxtent les tènements.</u></p>	<p data-bbox="379 197 924 636">Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises* et voies publiques*, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement* des voies existantes ou à créer. Les règles d'alignement*s s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...</p> <p data-bbox="379 689 924 842"><b>En dehors des agglomérations, les constructions devront respecter un recul minimum de 10m par rapport à l'axe des RD165, RD280 et RD280J.</b></p> <p data-bbox="379 896 924 1048"><b>Par rapport aux autres voies, les constructions devront respecter un recul (R) minimum par rapport à l'alignement* opposé qui correspond à leur hauteur (H), soit <math>R &gt; \text{ou} = H</math>.</b></p> <p data-bbox="379 1102 924 1294"><b><u>De plus, pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, une implantation au plus près de la voie de desserte sera favorisée, dans le respect des règles ci-dessus.</u></b></p> <p data-bbox="379 1348 924 1460">Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions énoncées ci-avant :</p> <ul data-bbox="427 1473 924 1877" style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.</li> <li>- Le permis de construire pourra 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.</li> </ul> <p data-bbox="379 1930 924 2042">Les éoliennes autorisées devront respecter un recul (R) par rapport aux limites séparatives* au moins égal à leur hauteur (H) : <math>R &gt; \text{ou} = H</math>.</p>	<p data-bbox="946 900 1177 922">Illustration de la règle :</p> 

	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>N2.2.4 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*</u></p>	<p>Les règles s'appliquent à tout point du bâtiment, y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toiture, balcons...</p> <p>Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants, lorsqu'ils existent.</p> <p><u>Les abris pour animaux parqués</u> doivent s'implanter sur les limites séparatives* ou à proximité immédiate, ou être adossés aux haies et boisements existants.</p> <p>Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation des bâtiments agricoles se fera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.</p> <p>Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, les extensions* pourront être autorisées dans le prolongement de l'implantation existante.</p> <p>Les éoliennes autorisées devront respecter un recul (R) par rapport aux limites séparatives* au moins égal à leur hauteur (H) : <math>R \geq H</math>.</p>	<p><u>Exemple d'implantations dans un tissu bâti respectueuses des volumes présents :</u></p> 
<p><u>N2.2.5 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres</u></p>	<p><u>Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière</u> devront être regroupées, dans le respect des préconisations sanitaires.</p> <p>Les constructions considérées comme locaux accessoires à l'activité agricole (habitat de l'exploitant, garage...), si elles ne sont pas intégrées aux bâtiments d'exploitation, devront être implantées <u>soit dans un rayon de 50m autour des bâtiments d'exploitation existants, soit à proximité immédiate d'un hameau ou d'un groupement de constructions.</u></p> <p><u>Les constructions annexes*</u> des bâtiments <u>d'habitation</u> devront s'implanter dans un rayon de 20m autour du bâtiment d'habitation associé.</p>	

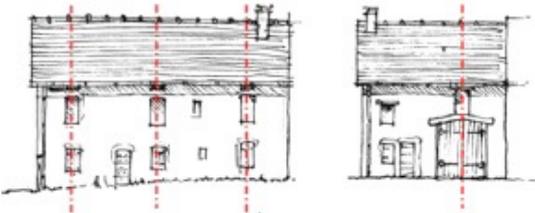
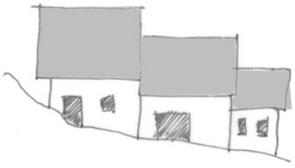
	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>N2.3.1 L'insertion des constructions dans le site</u></p>	<p><u>Par rapport au terrain</u> Les constructions et les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse.</p> <p>L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter de terrassements (talus/déblais/remblais) après construction.</p> <p>Les bâtiments sur buttes sont interdits.</p> <p>Les dénivelées, générées par une éventuelle création de terrasse ou autre, seront limitées.</p>	<p><i>Dans la mesure du possible, les bâtiments s'orienteront perpendiculairement aux courbes de niveau, de manière à faciliter le ruissellement des eaux et les décharges de neige.</i></p> <p><u>Implantation perpendiculaire à la pente à privilégier :</u></p>  <p><u>Exemples de constructions contemporaines et traditionnelles perpendiculaires aux courbes de niveau :</u></p>  <p><i>Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Ils bénéficieront du même soin de finition que les façades de constructions.</i></p> <p><i>De manière à limiter l'impact des bâtiments dans le paysage, on privilégiera les volumes venant s'encaster ou accompagnant la pente. On évitera les volumes surélevés.</i></p> <p><u>Implantations permettant d'éviter les déblais/remblais à privilégier :</u></p>  <p><i>Source : Habiter en Belledonne</i></p>

	Règles	Recommandations et illustrations
<p><u>N2.3.1 L'insertion des constructions dans le site</u></p> <p>(suite)</p>	<p><u>Par rapport au soleil et au bâti existant</u></p> <p>L'implantation du corps principal du bâtiment sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte ou aux limites de parcelles.</p> <p><u>Implantation interdite :</u></p> 	<p><i>L'orientation du corps principal du bâtiment sera privilégiée au sud pour maximiser les apports de chaleur gratuits en hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.</i></p> <p><u>Schéma de principe d'implantation par rapport au soleil et aux vents dominants.</u></p>  <p>Source : Habiter en Belledonne</p>

	Règles	Recommandations et illustrations
<p>N2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</p> <p><u>Les toitures</u></p>	<p>Les toitures seront de forme simple à 2 pans longs ou 2 pans + croupes.</p> <p>Les pans coupés doivent être justifiés pour une adaptation à la forme de la parcelle, à l'intégration dans la pente, à l'accès garage...</p> <p><u>Pour les bâtiments d'habitation</u>, en cas de remaniement de la toiture, les pentes seront de 70 % minimum. On préférera les pentes de 100 %, les plus courantes dans le paysage.</p> <p><u>A l'exception des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière</u>, le faîtage sera orienté dans le sens de la longueur du bâtiment. Il doit être perpendiculaire aux courbes de niveaux. Un faîtage parallèle aux courbes de niveaux peut être autorisé pour des cas particuliers à justifier.</p> <p>Les dépassées de toiture sont obligatoires excepté pour la façade de la construction implantée sur la limite séparative*. Elles seront de 60cm minimum, avec possibilité d'être ramenées à 40cm pour les bâtiments annexes.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles aient une fonction d'isolation thermique et de rétention des eaux pluviales*. La toiture devra alors être végétalisée.</p> <p><u>Pour les extensions* autorisées :</u></p> <p>Les toitures pourront se composer d'un seul pan long. Elles pourront présenter des pentes différentes de celles de la construction existante à condition de présenter un ensemble harmonieux.</p> <p>La couleur des matériaux de couverture doit être dans les tons de "terre cuite vieillie" ou "brun", de façon à se rapprocher des teintes dominantes dans l'environnement proche.</p> <p>La couverture d'une extension* sera harmonisée avec la toiture principale.</p>	<p>Sur la commune, les bâtiments traditionnels existants ont une toiture simple sans pans coupés avec un débord de toiture permettant une circulation au sec et à l'abri des chutes de neige du toit.</p> <p><u>Croquis toitures 2 pans longs et 2 pans +croupes :</u></p> <div data-bbox="963 562 1461 741"> </div> <p><u>Pentes préconisées pour les bâtiments d'habitation :</u></p> <div data-bbox="957 904 1313 1151"> </div>

	<b>Règles</b>	<i>Recommandations et illustrations</i>
<p>N2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</p> <p><u>Les toitures (suite)</u></p>	<p><u>Pour les bâtiments d'habitation :</u> L'éclairage des combles par le pignon doit être prioritaire. Seuls les châssis de toit (velux) et les lucarnes de petites dimensions sont autorisés. Si plusieurs ouvertures sont prévues sur un même pan de toit, elles seront alignées horizontalement. Les lucarnes rampantes, les chiens-assis ou autres ouvertures en excroissance sont interdites, à l'exception de celles qui pré-existent et des jacobines.</p> <p><u>De plus, pour le patrimoine bâti :</u> Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement d'aspect, de forme, de pente, de nombre de pans, conservation des débords existants. Les détails de toitures (lucarnes, souches de cheminées, épis, ...) seront préservés. Les cheminées existantes, si elles sont traditionnelles, seront conservées.</p> <p><u>Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés</u> dans la mesure où ils sont regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et que des alignement*s sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent.</p>	<p><u>Lucarne rampante et chien-assis interdits</u></p>  <p><u>Jacobines de petite dimension autorisées et éclairage par le pignon à privilégier :</u></p>  <p><u>Proposition d'intégration de panneaux solaires :</u></p>  <p><i>Auteur : C. Bonneton, paysagiste-urbaniste.</i></p>

	Règles	Recommandations et illustrations
<p>N2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</p> <p><u>Les façades</u></p>	<p>Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre région sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (faux appareillages, colonnes, ouvertures en arc, etc).</p> <p>Le blanc pur est interdit sur l'intégralité de la façade, excepté pour les éléments de menuiseries et d'huisseries (volets, fenêtres, portes).</p> <p>Les couleurs vives sont interdites sur l'intégralité de la façade.</p> <p>Les huisseries devront être en harmonie avec la façade.</p> <p>Les matériaux mis en oeuvre pour les revêtements de façade seront d'aspect et de couleur discrets s'alliant avec la conception architecturale du projet. Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être (matériaux de structure à enduire ou barder).</p> <p>Les adaptations doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et usages d'origine).</p> <p><u>De plus, pour le patrimoine bâti</u>, l'aspect des constructions est à préserver : volumétrie générale, revêtements, détails fonctionnels, etc.</p>	<p><i>D'une manière générale, les façades seront sobres, en cohérence avec le style traditionnel local.</i></p> <p><i>Il convient d'éviter la formation d'excroissances qui briseraient l'unité de la construction sauf si cela est justifié pour une adaptation à la pente, pour des raisons de sécurité ou d'intégration architecturale.</i></p> <p><i>Une harmonie avec les constructions environnantes sera à rechercher.</i></p> <p><u>Exemples de loggias intégrées à la façade (pas de dépassé de toiture, emprise sur l'ensemble de la façade, garde-corps sobre) :</u></p>  <p><i>Pour la réhabilitation du bâti traditionnel, on privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.</i></p>

	<b>Règles</b>	<i>Recommandations et illustrations</i>
<p><u>N2.3.2 Les principes architecturaux à respecter</u></p> <p><u>Les ouvertures</u></p>	<p>Lorsque les ouvertures sont alignées, elles devront le rester en cas de transformation ou de création de nouvelles ouvertures. Les ouvertures de plein pied sont à privilégier au détriment d'escaliers, balcons....</p> <p><u>De plus, pour le patrimoine bâti</u>, l'aspect des constructions est à préserver : dimensions et /ordonnancement des ouvertures qui rythment la façade, etc.</p> <p>Pour le bâti traditionnel, les volets roulants sont autorisés à condition que les volets extérieurs en façade soient maintenus lorsqu'ils existent. Ils auront leur coffre intégré au percement, non visible et sans débord sur le nu du mur*.</p>	<p><i>D'une manière générale, les ouvertures seront plus hautes que larges, en cohérence avec le style traditionnel local. Cela ne concerne pas les baies vitrées ni les portes de garage.</i></p> <p><u>Croquis façade, de type classique :</u></p>  <p><i>Auteur : Laurent Le Coroller</i></p> <p><u>Schéma de façade, cas typique :</u></p>  <p><i>Pour la réhabilitation du bâti traditionnel, on privilégiera des volets de préférence battants ou coulissants.</i></p>
<p><u>Dans tous les cas</u></p>	<p>Sauf impossibilité techniques à justifier, les dispositifs externes des installations techniques, des appareils thermiques et aérauliques, des antennes paraboliques, des machineries d'ascenseur, des pompes à chaleur, etc., doivent être dissimulés ou disposés sur des parties des immeubles non visibles de l'espace public et de manière à générer une nuisance moindre pour les riverains.</p> <p>En cas d'installation en façade, les coffrets extérieurs (branchement des fluides) seront intégrés et ne pourront pas être disposés en applique. Leur regroupement sera exigé, sauf impossibilité technique à justifier.</p> <p>A l'exception des descentes d'eaux pluviales*, aucune gaine technique ne sera apparente en façade visible depuis les voies publiques.</p>	

## N2.4 Traitement environnemental et paysager des abords et des constructions

### N2.4.1 Les clôtures

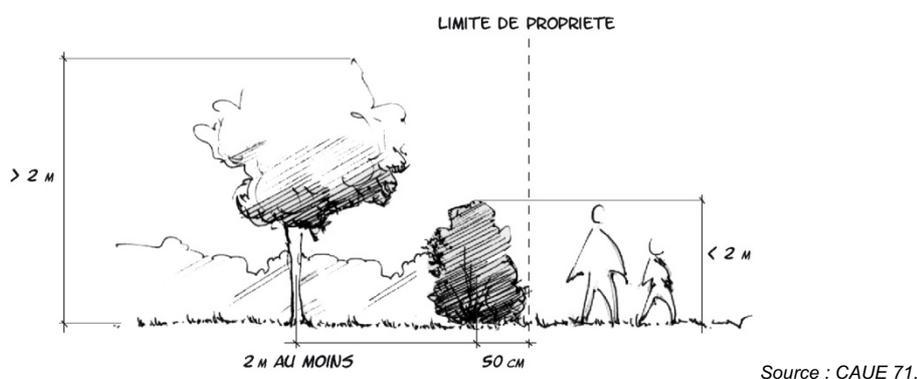
#### Pour rappel :

- Il n'est pas obligatoire de clore.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Sur la commune, traditionnellement, les clôtures n'existent pas ou sont matérialisées par des murets de pierres.

#### Les règles :

- Dans le cas où les clôtures sont constituées de haies :
  - La hauteur maximum des haies plantées à l'alignement\*\* sera de 1,60m, une fois la végétation développée.
  - Les distances de plantation respecteront L'article 671 du Code civil :
    - 2m de la limite séparative\* pour les haies dont la hauteur sera supérieure ou égale à 2m.
    - 0,50 m de la limite séparative\* pour les haies dont la hauteur sera inférieure à 2m.

#### Schéma plantation en limite de propriété :



- Tout pare-vue ne pourra être réalisé qu'au moyen d'espèces locales variées.
- Les clôtures autres que les haies seront de 1,60 m de haut maximum et seront de type rural : clôtures avec piquets bois et barbelés, ou clôtures avec piquets bois et grillage à mouton.
- Les murs et murets sont interdits excepté lorsqu'ils pré-existent.
- Les portails seront de type rural (en bois par exemple), en harmonie avec les clôtures.
- Sont interdits : les treillis soudés, le métal tubulaire, le plastique, les brise-vue.
- Dans le secteur Nco, les clôtures devront être perméables au passage de la grande faune.

### N2.4.2 Les plantations

- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Pour les tènements supports des bâtiments d'habitation existants :
  - Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.
  - Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées et plantées.
  - Toute plantation sera réalisée avec des essences locales variées. Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe.

### N2.4.3 Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Sans objet.

## **N2.5 Stationnement**

---

### N2.5.1 Caractéristiques des aires de stationnement

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

### N2.5.2 Quantités requises

- Selon les besoins de l'opération.

### N2.5.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Dans les secteurs Nal et Nalpe, les aires de stationnement devront être aménagées dans un revêtement perméable et devront conserver le caractère d'espace naturel des lieux.

## **N3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **N3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

---

#### N3.1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

- Rappel du Code de l'Urbanisme : les voies publiques et privées qui desservent les terrains doivent présenter des conditions qui répondent à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès, au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### N3.1.2 Accès aux voies ouvertes au public.

- 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.
- En cas d'opérations de construction concomitantes, les accès devront être mutualisés.
- Lorsque la voie d'accès à la construction présente une pente supérieure à 12%, une plateforme de stationnement en retrait de la voie devra être aménagée.

### **N3.2 Desserte par les réseaux**

---

#### N3.2.1 Desserte des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité, et d'assainissement.

##### Desserte par le réseau public d'eau

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable.
- En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation pourra être assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

##### Desserte par les réseaux publics d'énergie et notamment d'électricité

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'électricité.
- Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité, ou à des contraintes bioclimatiques devront se trouver au plus proche des réseaux électriques existants sur domaine public.
- Les coffrets de raccordement électrique devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existant sur domaine public.
- Les solutions de raccordement électrique devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée.

### Desserte par le réseau public d'assainissement

- Lorsque le réseau public d'assainissement passe au droit de la parcelle, le raccordement est obligatoire, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement annexé en pièce n°5.4.1a du PLU.
- En l'absence de réseau public d'assainissement au droit du tènement, le traitement des eaux usées, les constructions devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

### N3.2.2 Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales\* et de ruissellement

Il est imposé au pétitionnaire :

- Une séparation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales sur l'emprise du projet.
- Une récupération des eaux pluviales issues de la toiture de 2 m<sup>3</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de toiture, dans la limite de 10 m<sup>3</sup>.
- Une priorisation de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle comme scénario de gestion des eaux pluviales des projets. Les ouvrages devront être dimensionnés en fonction de la nature et de la perméabilité du sous-sol. Ils devront accepter les eaux pluviales sans dysfonctionnement jusqu'à un événement pluvieux de période de retour 30 ans. En cas d'insuffisance avérée du sous-sol à prendre en charge un événement de forte intensité, une infiltration d'a minima une pluie courante (pluie de période de retour 1 an) sera recherchée.
- En cas d'impossibilité ou d'insuffisance de gestion des événements pluvieux exceptionnels par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :
  - Pour les projets d'une surface construite > 20 m<sup>2</sup> mais < à 300 m<sup>2</sup> : 2 m<sup>3</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Débit de régulation de 2 l/s
  - Pour les projets d'une surface construite > 300 m<sup>2</sup> : Dimensionnement du dispositif pour une pluie de période de retour 30 ans Débit de régulation maximal de 10 l/s.ha (valeur minimale de 2 l/s).
- De plus, dans les secteurs soumis aux risques naturels, zones constructibles sous conditions et zones inconstructibles sauf exceptions, repérés sur le règlement graphique, l'infiltration est interdite. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention/régulation des eaux pluviales **est obligatoire**, en tenant compte des prescriptions règlementaires précitées (pluie trentennale, débit de fuite de 10 l/s.ha).

Toutes les prescriptions présentées dans ce paragraphe sont cumulables dès lors qu'elles répondent à des caractéristiques du projet d'aménagement et de construction.

### N3.2.3 Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communications électroniques

- Tout projet de construction nouvelle ou de changement de destination du bâti existant devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communications électroniques haut et très haut débit.

## ANNEXES : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES DU PLU

### ANNEXE 1 : LEXIQUE ET DEFINITIONS DE BASE APPLICABLES AU REGLEMENT.

Le présent lexique a une valeur réglementaire.

#### Affouillements et exhaussements de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

#### Alignement

Il s'agit de la limite entre le fond privé et le domaine public ou à usage public existant ou futur.

#### Annexe (construction)

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, et ne communique pas avec elle.

Elle a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, couverture de piscine. Elle est réputée avoir la même destination que la construction principale.

#### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### Construction

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

#### Construction existante

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

#### Eaux pluviales

Il s'agit des eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

#### Emprise au sol

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

#### Extension

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

### Façade

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

### Gabarit

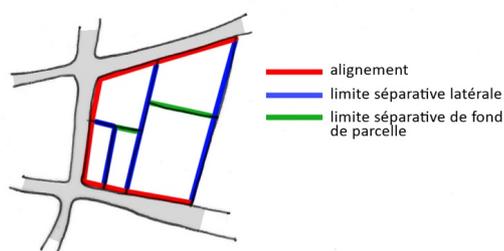
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### Limites séparatives latérales et limites séparatives de fond de parcelle : schéma de définition

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

Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique;
- les limites de fond de parcelle qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.



### Local accessoire

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

### Nu du mur

Le nu du mur d'une façade correspond à la partie du mur qui est plane, hors éléments en saillie.

### Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction dessus ni en sous-sol. Le sol y est perméable, constitué de terre végétale, favorable à l'infiltration des eaux pluviales\*.

### Surface de plancher

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

### Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**ANNEXE 2 : LISTE DES ARBUSTES ET ARBRISSEAUX PRECONISES POUR LES PLANTATIONS ET L'ELABORATION DE HAIES VEGETALES EN LIMITES SEPARATIVES\* ET LIMITES SUR VOIRIES**

(source : « Planter des haies champêtres en Isère », CG 38).

Pour des haies taillées :

- Arbre à perruques	Cotinus coggygia
- Aubépine blanche	Crataegus oxyacantha
- Bourdaine	Frangula alnus
- Buis	Buxus sempervirens
- Charme commun	Carpinus betulus
- Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum
- Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
- Erable champêtre	Acer campestre
- Fragon petit houx	Ruscus aculeatus
- Genêt à balais	Cytisus scoparius
- Houx vert	Ilex aquifolium
- Nerprun alaterne	Rhamnus alaternus
- Nerprun purgatif	Rhamnus cathartica
- Noisetier	Corylus avellana
- Prunellier	Prunus spinosa
- Troène	Ligustrum vulgare

Pour des haies libres :

- Amélanchier	Amelanchier ovalis
- Argousier	Hippophae rhamnoides
- Camerisier à balais	Lonicera xylosteum
- Cerisier de sainte Lucie	Prunus mahaleb
- Cornouiller mâle	Cornus mas
- Epine-vinette	Berberis vulgaris
- Erable de Montpellier	Acer monspessulanum
- Fusain d'Europe	Evonymus europaeus
- Groseillier des Alpes	Ribes alpinum
- Néflier	Mespilus germanica
- Poirier sauvage	Pyrus communis
- Pommier commun	Malus domestica
- Sureau noir	Sambucus nigra
- Sureau rouge	Sambucus racemosa
- Viorne lantane	Viburnum lantana
- Viorne obier	Viburnum opulus