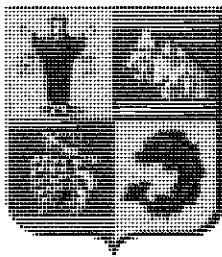


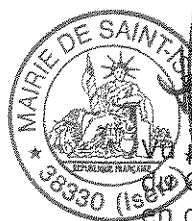
MAIRIE



DE
SAINT ISMIER
(arrondissement de Grenoble)
ISERE

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Ismier

MODIFICATION n°3



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du : **29 septembre 2009**
approuvant les modifications
du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint Ismier (38)

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT D'URBANISME

Le règlement est lui-même divisé en titres :

- **le titre I** correspond aux dispositions générales, qui sont des généralités réglementaires s'appliquant au règlement dans son ensemble (champ d'application, définition du zonage, législations s'appliquant au PLU, adaptations mineures...),
- **le titre II** correspond aux dispositions applicables aux zones urbaines,
- **le titre III** correspond aux dispositions applicables aux zones à urbaniser,
- **le titre IV** correspond aux dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles,
- **le titre V** correspond aux annexes.

TITRE I : DISPOSITIF REGLEMENTAIRE ET CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Article 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Ismier

Article 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Cet article rappelle les dispositions d'urbanisme, autres que celles définies par le PLU lui-même, qui s'appliquent sur le territoire communal, et qui peuvent avoir des incidences sur le droit à occuper et utiliser le sol :

> **Les règles générales d'urbanisme applicables lorsque la commune est couverte par un plan local d'urbanisme**

Article R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21 : 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.

> **Principes directeurs des articles L110 et L.121-1 du code de l'urbanisme :**

L.110 : harmonisation par les collectivités publiques et dans le respect de leur autonomie, de leurs prévisions et décisions d'utilisation de l'espace, gestion du sol de façon économe, protection des milieux naturels et des paysages, rationalisation de la demande de déplacements...

L.121-1 : principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale et principe de respect de l'environnement

> **Rapport de compatibilité avec les documents visés à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme (SCOT, charte du parc naturel régional de la Chartreuse, et désormais PDU et PLH)**

> Rapport de compatibilité avec le **plan d'exposition au bruit** (article L.147-1 à L. 147-8 issus de la Loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes)

> Prise en compte des **projets d'intérêt général** (R121-3 et R121-4)

= Projet d'Intérêt Général de protection vis à vis du risque inondation par l'Isère et des opérations d'intérêt national (art. L. 121-2)

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

>Article L.110 du code de l'environnement et l'article L.200-1 du Code Rural, notamment le **principe de précaution**

>Directives de **protection et de mise en valeur des paysages** (Loi du 8 janvier 1993, art. 1^{er})

>Compatibilité avec le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** du bassin Rhône Méditerranée Corse, approuvé le 20 décembre 1996 –

(art. L. 212-1 et L. 212-6 du Code de l'environnement, loi 2004-38 du 21 avril 2004)

>**Patrimoine archéologique** : la loi du 27 septembre 1941, la loi du 15 juillet 1980 et la loi du 17 janvier 2001 doivent être prises en compte.

>La loi du 13 décembre 2000 (SRU), not. l'art. 55 sur les **logements sociaux**

>La loi ENL du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

>La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des **gens du voyage**

>La loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003

>Le Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles de la commune de Saint Ismier (PPR), approuvé le 9 mars 2004 et révisé en 2007.

Article 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées au plan par les indices suivants :

Zones Urbaines : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Zones agricoles : Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Zones naturelles : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

GLOSSAIRE

ALIGNEMENT :

L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée.

Il sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions étant édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

ANNEXE :

Les annexes sont des locaux secondaires d'un seul niveau, de dimension réduite en général, dont le fonctionnement est lié à la construction principale (garage, remise, abri bois, abri de jardin, local technique), n'ayant pas d'accès direct avec la construction principale, auquel cas il s'agit d'une extension.

Elles peuvent être attenantes ou pas au bâtiment principal.

COEFFICIENT d'EMPRISE au SOL (CES)

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment édifié sur le sol et la surface de la parcelle support.

Il est exprimé en pourcentage et ne préjuge pas du nombre de niveaux ou de la hauteur du bâtiment.

Sont exclus de la projection les débords de toit, les balcons, les sous-sols de la construction, les piscines enterrées et les abris ouverts sur au moins trois côtés.

COEFFICIENT d'OCCUPATION des SOLS (COS)

Le COS (article R 123-10 du code de l'urbanisme) exprime la densité maximale de construction admise dans une zone. Multiplié par la surface du terrain, il donne la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptible d'être bâtie sur ce terrain.

Pour le calcul du COS, la superficie du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire comprend, le cas échéant, des terrains classés comme espaces boisés classés en application de l'article L 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16 du code de l'urbanisme.

La surface hors œuvre nette des bâtiments existants conservés sur le terrain faisant l'objet de la demande est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

COMBLES

L'étage de comble correspond au niveau de plancher sous toiture, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

DEBORD DE TOITURE :

Partie de toiture en saillie par rapport au plan de la façade

EMPLACEMENTS RESERVES

Article L 123-17 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL :

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, des services collectifs dont elles ont besoin ; Il s'agit notamment :

- Des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol)
- Des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, aménagements d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel sportif, culturel, défense et sécurité, télécommunication, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux. Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L 130-1 du code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés comprennent des espaces boisés, les bois, forêts, parcs, à conserver ou à créer, qu'ils soient ou non soumis au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

De façon générale, ils couvrent tous les corridors biologiques mentionnés au Schéma Directeur de l'Agglomération Grenobloise.

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

HABITATION INDIVIDUELLE

Construction à usage résidentiel éditée dans une parcelle généralement aménagée en jardin et implantée en retrait de l'alignement et de chacune des limites séparatives.

HABITATIONS INDIVIDUELLES JUMEEES

Logements accolés par un mur pignon (souvent réalisé sur limite séparative) et respectant le même alignement sur rue et sur jardin ainsi que la même hauteur.

La réalisation d'habitations jumelées exige une unité de conception architecturale (matériaux de base, murs, toitures), ce qui ne signifie pas nécessairement symétrie absolue des façades.

HABITATIONS INDIVIDUELLES GROUPEES

Logements accolés par tout ou partie de leur pignons ou abris-garage pour former :

- Soit une bande rectiligne ou une rangée décalée
- Soit une nappe lorsque l'éclairage et la ventilation des pièces s'effectue majoritairement par des cours ou des jardins intérieurs, patios ou atriiums.

La réalisation des habitations groupées doit faire clairement apparaître l'unité de la conception architecturale, notamment par l'utilisation des mêmes matériaux (murs et toitures), sans exclure pour autant des variations de volumes, percements, couleurs....

HABITAT COLLECTIF

Logements superposés ou accolés et bénéficiant d'une distribution commune.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques et cheminées exclus)

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

LOGEMENT

Par logement il faut entendre, une pièce unique ou une suite de pièces réservée au logement d'une seule personne ou de plusieurs personnes d'une même famille.

Le logement des descendants ou ascendants vivant de façon indépendante, avec usage de salle d'eau, toilettes et cuisine privatives, ne peuvent être compris dans le logement des ascendants et vice versa

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB)

Article R 112-2 du code de l'urbanisme

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (y compris les murs)

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)

Article R 112-2 du code de l'urbanisme

Elle est égale à la SHOB, déduction faite de :

- A) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- B) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez de chaussée
- C) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules
- D) Dans les exploitations agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, les locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits
- E) D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent des A), B) et C) ci-dessus.

TENEMENT

On entend par tènement la réunion de terres ou de parcelles contigües ou d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par un cours d'eau ou une voie n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs tènements.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements qui permettent la circulation des véhicules, des piétons et de cycles.

Elle comprend la chaussée, les trottoirs et les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées, quand bien même elle est ouverte à la circulation du public.

TITRE II : dispositions applicables aux zones urbaines

La zone U correspond à tous les secteurs déjà urbanisés:

- UA : zones agglomérées traditionnelles (habitat correspondant aux anciens hameaux de la commune)
- UB : Zone à caractère résidentiel, commercial ou de services.
- UC : Zones d'équipements publics et d'intérêt général
- UI : Zone réservée aux activités économiques et artisanales
- UT: zone correspondant aux infrastructures routières (barreau est et autoroute 41)

La zone U est destinée à recevoir de l'habitat, mais également les activités qui lui sont annexées comme des commerces, services, et équipements publics (mairie, école...), ainsi que l'implantation d'activités artisanales, industrielles de bureaux et de services.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat. Elle correspond aux anciens hameaux de la commune avec pour certains, les services et équipements qui leur sont directement nécessaires. L'insertion d'activités non nuisantes peut être autorisée sous conditions.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels indiqués sur le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zonage réglementaire du risque).

Niveau de contraintes :

Zones d'interdictions

Zones de projet possible sous maîtrise collective

Zones de contraintes faibles

Zones sans contraintes spécifiques

Nature du risque :

I, Is, i1, i3 crues des fleuves et des rivières

I', i' inondations en pied de versant

M, m marécages

T, t1, t2 crues de torrents et des ruisseaux torrentiels

V, v ravinements et ruissellements sur versant

G, g glissement de terrains

P chutes de pierres

F suffusion

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

ARTICLE UA1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Sont interdites les occupations du sol mentionnées ci-dessous :

- Les constructions à usage industriel et agricole relevant de la législation sur les établissements dangereux, incommodes ou insalubres, sauf celles autorisées à l'article UA2
- Les constructions à usage de stationnement des véhicules, de plus de un niveau
- Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt,
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol, non justifiés pour des raisons techniques et paysagères
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire,
- Les constructions de tout type dans les zones non aedificandi des hameaux préservés
- Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolement sur une parcelle.

Au titre de la loi paysage, les constructions et édifices figurant en annexe pourront être interdits de démolition. Toutefois, lesdits constructions et édifices pourront être réhabilités, rénovés ou agrandis selon les prescriptions figurant à l'article UA 11 du présent règlement.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont assujetties à permis de démolir conformément à l'article L 451-1 du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

Sont admis sous conditions :

- Les habitations individuelles isolés, jumelés ou groupés
- Les habitations d'immeubles collectifs dans le secteur UA b seulement
- Les ensembles d'habitations individuelles et d'immeubles collectifs dans le secteur UAs (avec obligation de réaliser au minimum 35% de logements sociaux). Dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application des dispositions de l'article L123-2 d) du code de l'urbanisme, il a été réservé un secteur dans lequel en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de 35% de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs (types PLAI, PLUS et à l'exclusion des PLS). Ce secteur correspond au secteur réservé n°3 du PLU (confer carte de zonage PLU).
- Les activités non nuisantes dans le secteur UA a (dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 300m²)

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

- Les activités artisanales, commerciales et de services sans limitation de surface dans le secteur UA b seulement
- L'aménagement et/ou la transformation des établissements industriels, artisanaux ou agricoles existants, lorsqu'il est susceptible de diminuer la nuisance vis-à-vis de l'habitation.
- L'aménagement et/ou la transformation et l'extension des établissements agricoles existants, pour l'adaptation à leur développement.
- Les dépôts de gaz liquéfié (bouteille butane, propane...) destiné à un usage domestique à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous réserve du respect des autres règles en vigueur.
- La transformation d'un bâtiment d'habitation en deux logements maximum dans les secteurs UA a .
- L'aménagement et ou la transformation des granges en habitation sans augmentation de la hauteur et du volume existant, dans la limite de deux logements seulement.
- L'aménagement et ou la transformation des bâtiments existants dans le volume existant pour l'activité hôtelière dans les secteurs UA a.
- La restauration de bâtiments désaffectés ou à reconstituer figurant sur le cadastre Napoléonien de 1843 dans le respect de leurs caractéristiques d'origine
- Les abris de toute nature et les garages sous condition qu'ils constituent une annexe d'habitation
- Les piscines
- En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments à l'identique

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie existante ou prévue en bon état de viabilité.

Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 3,5m minimum, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas de figure (y compris passage sur un fonds voisin), les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et de randonnée, les voies express et les autoroutes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points le plus éloigné possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), il pourra être exigé que celui-ci soit situé en retrait d'au moins 5 m (sauf impossibilité technique dûment justifiée), afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès indépendants réservés aux piétons et des accès aux véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques ainsi qu'aux personnes handicapées.

Voirie

Les sentes et passages publics ou privés existants mesurant plus de 3,50 mètres de large seront considérés comme des voies carrossables. À défaut, ils seront considérés comme cheminements piétons, inaccessibles aux véhicules.

Toute construction, si elle n'est pas desservie directement par une voie publique carrossable, doit être desservie par une voie existante ou prévue, en bon état de viabilité.

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Règle particulière

Les cheminements à préserver repérés au plan de zonage doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

Dès lors que figure au plan de zonage des intentions de voirie, ou des cheminements piétons et leurs débouchés, la conception des voies doit prendre en compte ces prescriptions.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et des projets d'assainissement de la commune.

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents.

Assainissement

> Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement par canalisations souterraines, en respectant les caractéristiques dudit réseau.

Toutefois, en l'absence de ce réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et agréé par les Autorités Sanitaires, est admis, en tenant compte toutefois de la géologie du terrain et du régime hydraulique des eaux superficielles. Il sera à la charge du propriétaire, et doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

> Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (puits perdus, bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Des études de sol en fonction des solutions techniques envisagées pourront être demandées.

Électricité, gaz, téléphone

Les réseaux publics de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également systématiquement.

Les postes de transformations doivent être soit intégrés au bâtiment soit faire l'objet d'un traitement architectural en accord avec le cahier des prescription paysagères.

Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Ce local devra faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural afin de limiter son impact visuel.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescription.

La superficie minimum de parcelle ne peut être édictée que pour des parcelles concernées par un dispositif d'assainissement individuel : La surface minimale des tènements est au moins égale à 1 000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré-infiltration in situ est envisagé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la référence.

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
 - Les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre
 - Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m, compté horizontalement.

Des reculs plus ou moins importants sont toutefois imposés en bordure de certaines voies ; Les documents graphiques indiquent ces marges de recul pour chaque voie.

Règles particulières :

- Des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés ou prescrits lorsque les espaces créés participent à la reconstruction d'un espace à caractère urbain : terrasse, placette, passage piétons, stationnement...
- L'obligation de construire à l'alignement peut être imposé pour respecter le caractère d'ensemble architectural d'un hameau.
- Les garages enterrés ou semi enterrés pourront être construits à l'alignement dans la mesure où l'accès sur la voie publique est suffisant au regard des conditions de sécurité et de visibilité.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :**
 - Les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 m ;
 - Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.
 - Les parties enterrées de la construction.

Règles d'implantation

Les constructions peuvent s'implanter en limite. Cette règle s'applique à l'intérieur des hameaux anciens. Dans ce cas, la longueur du linéaire de construction appuyé sur une ou plusieurs limites doit être au plus égale à la moitié de la longueur de chaque limite séparative.

Pour préserver le caractère architectural et patrimonial en périphérie de ceux-ci, les constructions devront s'implanter en retrait de 4 mètres et à une distance jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite.

Pour tenir compte des pointes de pignons, la différence d'altitude à prendre en considération sera diminuée de la hauteur entre le faîtage et l'égout du toit, sans préjudice des distances minimales respectivement fixées.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt public.

☐ En ce qui concerne les annexes dans les secteurs UA a et UA b :

Elles seront accolées au bâtiment de la construction principale, ou/et accolées à une limite de propriété non construite. Dans ce cas le mur de la construction accolée à la limite séparative ne pourra dépasser 6m. de longueur. Leur hauteur sera limitée à 3,50 M, et la surface hors œuvre brute de la construction ne pourra être supérieure à 30 m² (projection au sol de la toiture).

> En ce qui concerne les extensions dans les secteurs UA a et UA b, la hauteur sera limité à 3,50m et la longueur maximum sur limite sera de 6m.

Par tènement il n'est autorisé qu'une seule annexe isolée.

Toutes les constructions de piscine devront respecter la distance de 4 mètres de la limite séparative (margelles comprises, y compris le local technique de la piscine).

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Modalités de calcul du retrait

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
 - Les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60m ;
 - Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.
 - Les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Règles d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à 4m.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans prescription, à l'exception du secteur UAs.

Dans le secteur UA s, l'emprise au sol ne peut excéder 30% de la surface du terrain.

La superficie des garages semi enterrés n'est pas prise en compte pour l'application de l'alinéa précédent, si leur hauteur n'excède pas 1,50 mètre **au-dessus du sol** et si leur dalle de couverture est entièrement aménagée pour être accessible ou être aménagée en espace vert. Sont exclus également du calcul du coefficient d'emprise au sol : les débords de toit, les balcons, les parties enterrées (sous-sols) de la construction, les piscines enterrées et les abris ouverts sur au moins trois côtés

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage de la construction.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur de tout point de la construction devra être comprise dans une bande parallèle au terrain naturel mesurée verticalement.

Dans le cas de constructions ou de parties de constructions dont l'implantation est autorisée ou implantée à l'alignement, en front de rue, le niveau du sol à prendre en compte est celui du trottoir, au droit dudit alignement.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 6 mètres pour toutes les constructions dans les secteurs UA a
- 12 mètres pour toutes les constructions dans le secteur UA b le long de la RN 90
- 8 mètres pour toutes les constructions dans le secteur UA b de l'église
- 8 mètres pour les constructions d'habitations individuelles et 12 mètres pour les immeubles collectifs dans le secteur UAs.

La demande de permis de construire devra obligatoirement comporter un plan topographique comportant l'altimétrie.

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée dans le volume existant.

Règles particulières :

- Des règles de hauteur différentes pourront être imposées si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente.
- Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou la reconstruction d'édifices anciens, prévu à l'article UA 2
- Les annexes autorisées dans les conditions de l'article UA.7 auront une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Principes généraux

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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 et des prescriptions mettant en valeur les hameaux voisins.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dans les lotissements et résidences, toute modification extérieure devra se faire en harmonie avec l'esthétique et l'aspect extérieur des constructions environnantes de façon à conserver une cohérence architecturale et de couleurs de ces ensembles, dans le respect des dispositions des règlements de copropriétés ou de lotissement, en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Les utilisateurs des sols se reporteront à l'annexe du présent règlement : cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions

L'adaptation des constructions à la pente du terrain par leur volumétrie et leur organisation fonctionnelle sera privilégiée. Les déblais et remblais devront être minimisés de façon à intégrer à la fois la construction et les mouvements de terrain à la pente.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport de terre à moins de 2m des limites séparatives devra faire l'objet d'un talutage destiné en particulier à réduire la hauteur des murs de soutènement éventuels.

Recommandations architecturales

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

Les modifications des architectures anciennes dont la liste est jointe, respecteront les gabarits (implantation et volumétrie) des architectures qu'elles remplacent.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Près ou en co-visibilité des bâtisses ou groupements, caractéristiques de la tradition architecturale, il sera évité les bâtiments à volumes et toits multiples ou offrant des effets de tours marqués.

Les modifications, les prolongements des murs de clôtures existants en pierres seront exécutés avec des matériaux équivalents à l'existant.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, non justifiée pour des raisons techniques et paysagères.

Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les murs des constructions nouvelles doivent présenter un aspect fini similaire à ceux des constructions anciennes. Pour les constructions nouvelles en site sensible, il sera prévu que les enduits soient frottés, grattés ou lissés, mais une finition "écrasée" n'est pas acceptée.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaillé, les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...
- les matériaux inflammables.

Les percements en façade

Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

Les fenêtres auront des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles.

Les toitures

Les toitures à une seule pente et les toitures terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment. Seules les terrasses aménagées ou plantées sont autorisées.

La volumétrie des toitures doit rester simple et unitaire (les toits trop multiples sont à proscrire).

Les axes de faitages seront orientés dans le sens de la plus grande longueur de l'ensemble construit.

Les toitures devront déborder sur les pignons.

Leur pente sera comprise entre 20° et 45°.

Les matériaux et couleurs devront être conformes au cahier de prescription paysagère.

Les percements en toiture de type chiens-assis sont interdits. Les jacobines devront avoir des proportions similaires à celle du bâti traditionnel.

Sont interdits :

- les formes de toiture et les couvertures spécifiques à d'autres régions,
- les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, plaques de fibrociment,
- les toitures plastiques ou bitumés

Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, et conformément aux lois du 31 décembre 1913 modifiée relative à la protection des monuments historiques et du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque, une demande d'autorisation préalable doit être présentée à la commune pour lui permettre de recueillir l'avis nécessaire de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Les annexes

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, avec laquelle elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les balcons, terrasses et vérandas

Les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et véranda devront s'intégrer de manière satisfaisante avec l'architecture initiale du bâtiment, notamment pour ce qui est des couleurs et des matériaux employés.

Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels du Grésivaudan :

- pour les façades, selon prescriptions paysagères
- des teintes non vives pour les menuiseries,
- des teintes sombres « noirs colorés » pour les ferronneries.

Une harmonie devra être trouvée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que des blancs.

Les éléments en bois seront de tons pastel vieillis, noyer vieillis, blanc, chêne naturel ou chêne moyen.

Les teintes choisies devront figurer, sous forme d'échantillons, dans les dossiers de permis de construire ou déclaration préalable.

Les clôtures

Si la clôture est insérée entre deux bâtiments anciens implantés à faible distance l'un de l'autre ou en prolongement de bâtiment sur une longueur de 20 m maximum, elle peut être en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,80m, obligatoirement enduite et surmontée d'une couverture si la hauteur est supérieure à 1,50 m.

Dans tous les autres cas, les clôtures seront assurées par des haies vives, ou par un simple mur-bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté ou non d'un grillage à large mailles assurant le passage de la végétation ou d'un dispositif à claire voie aussi simple que possible, le tout dans la limite de 2 m de hauteur sur propriété riveraine et 1,50 m de hauteur sur rue.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Sont interdits:

- clôtures pleines ou ajourées en béton,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Règles particulières :

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées au moment de la demande de permis de construire.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Réseaux électriques et téléphoniques

Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec ceux-ci.

Equipements liés aux économies d'énergies

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont prévus dès l'origine du projet de construction, les dispositifs techniques de types pompes à chaleur ou climatiseurs devront être intégrés dans la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils devront également être intégrés dans celles-ci. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ces dispositifs devront être implantés de façon à limiter les nuisances sonores conformément à la réglementation et la législation en vigueur.

Application du présent règlement

Il est rappelé que tout permis de construire devra être accompagné de plans, coupes et élévation du bâtiment concerné dessinés à une échelle conventionnelle (1/100ème, 1/50ème par exemple) sur lesquels seront indiquées les perspectives imposées dans le cadre du volet paysager du permis de construire et l'indication des végétaux prévus, les photos des abords immédiats du quartier...

Toute demande de permis de construire, ou d'autorisation d'occupation des sols, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

La construction d'une clôture ou d'une porte ou portail, ou tout type de réhabilitation ou travaux d'entretien ou d'aménagement concernant des clôtures fera l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Pour les constructions à usage d'habitation nouvelles

- 2 emplacements par unité de logement dont une sera obligatoirement couverte sauf impossibilité dans le cas d'un bâtiment existant.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier, foyer, résidences de personnes âgées

- 1 place de stationnement pour 75 m² de SHON avec au moins, 1 place de stationnement pour 3 chambres.

Modalité de calcul des aires de stationnement

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5 le nombre de places est arrondi au chiffre inférieur et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure à 0,5.

Modalités d'application

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

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes (reprendre L332-7-1)

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires,
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat,
- participation financière en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues à l'article R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant la construction ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation, ou de susciter un stationnement excessif sur les voies publiques. Le pétitionnaire est soumis aux dispositions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement peut être interdit le long des voies publiques.

Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics et d'habitations collectives.

ARTICLE UA13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés (EBC) sont des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. À part des dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit d'une autorisation de défrichement au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier. L'imperméabilisation au droit des masses boisées recensées est interdite. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de la même famille.

Espaces libres et obligations de planter

Les plantations seront conformes au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

L'autorisation de travaux ou le permis de construire peut être subordonnée au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coulée verte en coupure à l'urbanisation, plantations ...).

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble en cohérence avec l'ensemble de la parcelle.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront préserver le système racinaire des arbres d'intérêt des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles existantes non enterrées situées dans les cours, les jardins, seront entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est égal à :

Habitations individuelles, secteurs UA a et UA b : 0,15

Habitations collectives, secteurs UA b : 0,40

Lorsqu'un projet comprend des superficies de plancher affectées à des destinations différentes, la superficie totale de plancher du bâtiment ne peut excéder la somme des superficies de plancher obtenues en application du COS de chaque destination.

Pour la reconstruction partielle ou totale des bâtiments d'habitations, s'ils dépassent le COS admissible, il sera pris en compte le COS préexistant.

L'aménagement, la transformation de granges en habitations et des constructions désaffectées figurant sur le cadastre napoléonien de 1843, est autorisée à condition qu'elles soient construites en dur.

Pour les granges et les constructions désaffectées figurant sur le cadastre napoléonien de 1843, il sera considéré le volume et la hauteur existants à condition que les autres dispositions du règlement UA 11 à UA 13 soient respectées. L'aménagement et/ou la transformation de granges en habitations et des constructions désaffectées figurant sur le cadastre napoléonien de 1843, n'est pas soumise à la règle du COS

Pour les bâtiments d'habitation, la reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée. Il sera pris en compte la surface de plancher hors œuvre préexistants.

Caractère de la zone

La zone UB regroupe les secteurs à dominante d'habitat, qui peuvent accueillir des activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie de la zone.

La zone UB est divisée en sous-secteur :

le secteur UB a, regroupe l'habitat individuel tel qu'il s'est développé dans la commune.

le secteur UB b, correspond à des quartiers constitués majoritairement d'habitat individuel proche de centres d'activités et acceptant une densité plus forte.

le secteur UB c, accepte une mixité de logements, individuels, semi-collectifs, et d'ensemble de logements collectifs de petites taille.

le secteur UB e, réunit des ensembles d'habitation collectives et des secteurs d'activités économiques et de services.

le secteur UB d, correspond au premiers pas de la requalification de la RD 1090. A ce titre ce secteur accepte une densité plus forte. Il réunit des logements individuels, semi-collectifs, et des ensembles de logements collectifs de petite taille. Une orientation d'aménagement a été inscrite sur le secteur UB d de Charvinière.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels indiqués sur le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zonage réglementaire du risque).

Niveau de contraintes :

Zones d'interdictions

Zones de projet possible sous maîtrise collective

Zones de contraintes faibles

Zones sans contraintes spécifiques

Nature du risque :

I, Is, i1, i3 crues des fleuves et des rivières

I', i' inondations en pied de versant

M, m marécages

T, t1, t2 crues de torrents et des ruisseaux torrentiels

V, v ravinements et ruissellements sur versant

G, g glissement de terrains

P chutes de pierres

F suffosion

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

ARTICLE UB1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Sont interdites les occupations du sol mentionnées ci-dessous :

- Les constructions à usage industriel et agricole relevant de la législation sur les établissements dangereux, incommodes ou insalubres, sauf celles autorisées à l'article UB2
- Les constructions à usage de stationnement des véhicules, de plus de un niveau
- Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt,
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol, non justifiées pour des raisons techniques et paysagères,
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire,
- Les constructions de tout type dans les zones non aedificandi des hameaux préservés
- Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de la construction.

Au titre de la loi paysage, les constructions et édifices figurant en annexe pourront être interdits de démolition. Toutefois, lesdits constructions et édifices pourront être réhabilités, rénovés ou agrandis selon les prescriptions figurant à l'article UB 11 du présent règlement.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

les démolitions sont assujetties à permis de démolir conformément à l'article L 451-1 du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

Sont admis sous conditions :

- L'aménagement et/ou l'extension des établissements industriels, artisanaux ou agricoles existants, lorsqu'il est susceptible de diminuer la nuisance vis-à-vis de l'habitation
- Les dépôts de gaz liquéfié (bouteille butane, propane...) destiné à un usage domestique à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous réserve du respect des autres règles en vigueur
- L'aménagement et /ou le changement de destination des granges en habitation sans augmentation de la hauteur et du volume existant
- Les abris de toute nature et les garages sous condition qu'ils constituent une annexe d'habitation
- Les piscines
- En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments à l'identique.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Secteur UB a

La construction d'habitats individuels isolés ou pas.

Secteur UB b

La construction d'habitats individuels, jumelés et groupés.

Secteur UB c

La construction d'habitats individuels, jumelés, groupés et collectifs.

Secteur UB e

Les constructions à destination de commerces, d'activités non nuisantes, de services et de bureaux, la construction de logements collectifs.

Dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application des dispositions de l'article L123-2 d) du code de l'urbanisme, il a été réservé un secteur dans lequel en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de 20% de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs (sociaux de types PLUS ET PLAI et à l'exclusion des PLS). Ce secteur correspond au secteur réservé n°1 du PLU.

Les activités non nuisantes sont autorisées dans le secteur UB e dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 300 m².

Secteur UB d

Les constructions à usage d'habitation. La zone accepte une mixité de logements (individuels, groupés, collectifs de petite taille)

Dans le respect des objectifs de mixité social et en application des dispositions de l'article L 123-2 b du code de l'urbanisme, il a été réservé un secteur dans lequel en cas de réalisation d'un programme de logements, il devra être réalisé un minimum de 780 m² de SHON de logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI et à l'exclusion des PLS) correspondant à au moins 23% de la SHON développée sur ce secteur. Ce secteur correspond au secteur réservé n°2 du PLU.

Une orientation d'aménagement a été inscrite sur la zone AU1 de Charvinière. L'urbanisation de cette zone doit être compatible avec l'orientation d'aménagement.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie existante ou prévue en bon état de viabilité.

Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 3,5m minimum, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas de figure (y compris passage sur un fonds voisin), les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et de randonnée, les voies express et les autoroutes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points le plus éloigné possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), il pourra être exigé que celui-ci soit situé en retrait d'au moins 5 m (sauf impossibilité technique dûment justifiée), afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès indépendants réservés aux piétons et des accès aux véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques ainsi qu'aux personnes handicapées.

Voirie

Les sentes et passages publics ou privés existants mesurant plus de 3,50 mètres de large seront considérés comme des voies carrossables. À défaut, ils seront considérés comme cheminements piétons, inaccessibles aux véhicules.

Toute construction, si elle n'est pas desservie directement par une voie publique carrossable, doit être desservie par une voie existante ou prévue, en bon état de viabilité.

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Règle particulière

Les cheminements à préserver repérés au plan de zonage doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

Dès lors que figure au plan de zonage des intentions de voirie, ou des cheminements piétons et leurs débouchés, la conception des voies doit prendre en compte ces prescriptions.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et des projets d'assainissement de la commune.

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents.

Assainissement

> Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement par canalisations souterraines, en respectant les caractéristiques dudit réseau.

Toutefois, en l'absence de ce réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et agréé par les Autorités Sanitaires, est admis, en tenant compte toutefois de la géologie du terrain et du régime hydraulique des eaux superficielles. Il sera à la charge du propriétaire, et doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

> Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Des études de sol en fonction des solutions techniques envisagées pourront être demandées.

Électricité, gaz, téléphone

Les réseaux publics de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également systématiquement.

Les postes de transformations doivent être soit intégrés au bâtiment soit faire l'objet d'un traitement architectural en accord avec le cahier des prescriptions paysagères.

Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Ce local devra faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural afin de limiter son impact visuel.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimum de parcelle ne peut être édictée que pour des parcelles concernées par un dispositif d'assainissement individuel : La surface minimale des tènements est au moins égale à 1 000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré-infiltration in situ est envisagé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la référence.

a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.

b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :

- Les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;

- Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m, compté horizontalement.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Des reculs plus ou moins importants sont toutefois imposés en bordure de certaines voies ; les documents graphiques indiquent ces marges de recul pour chaque voie.

Règles particulières :

- Des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés ou prescrits lorsque les espaces créés participent à la reconstruction d'un espace à caractère urbain : terrasse, placette, passage piétons, stationnement...
- L'obligation de construire à l'alignement peut être imposé pour respecter le caractère d'ensemble architectural d'un îlot en continuité d'un ensemble bâti existant.
- Cette règle ne s'applique pas à la construction des abris poubelles.
- Les garages enterrés ou semi enterrés pourront être construits à l'alignement dans la mesure où l'accès sur la voie publique est suffisant au regard des conditions de sécurité et de visibilité.
- Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble des bâtiments peuvent être construits à l'alignement pour créer des espaces à caractère urbain, placettes, passage piétons, etc...

Une orientation d'aménagement a été inscrite sur la zone AU1 de Charvinière. L'implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques de cette zone doit être compatible avec l'orientation d'aménagement.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

- c. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.
- d. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :**
 - Les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.
 - Les parties enterrées de la construction.

Règles d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Les constructions peuvent s'implanter en limite (sauf dans le secteur UBa): dans ce cas leur hauteur sera limitée à 3,50 mètres, la longueur du linéaire de construction appuyé sur une ou plusieurs limites doit être au plus égale à la moitié de la longueur de chaque limite séparative.

Pour les piscines la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 4m minimum par rapport aux limites séparatives.

Règles particulières aux secteurs UB a et UB b

En ce qui concerne les annexes, elles seront soit accolée au bâtiment de la construction principale, soit implantée à 0,50 m de la limite de propriété. Dans ce cas le mur de la construction implantée à 0,50 m de la limite séparative ne pourra dépasser 6m. de longueur. Leur hauteur sera limitée à 3,50 m, et la surface hors œuvre brute de la construction ne pourra être supérieure à 30 m².

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Modalités de calcul du retrait

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :**

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

- Les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
- Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.
- Les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Règles d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à 4m.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UB a l'emprise au sol de toutes les constructions ne peut excéder 10 % de la surface du terrain.

Dans les secteurs UB b et UB c l'emprise au sol de toutes les constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.

La superficie des garages semi enterrés n'est pas prise en compte pour l'application des alinéas précédents, si leur hauteur n'excède pas 1,50 mètres et si leur dalle de couverture est entièrement aménagée pour être accessible ou être aménagée en espace vert.

Sont exclus également du calcul du coefficient d'emprise au sol : les débords de toit, les balcons, les parties enterrées (sous-sols) de la construction, les piscines enterrées et les abris ouverts sur au moins trois côtés.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

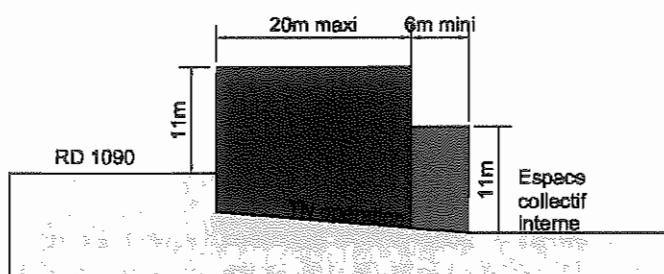
La hauteur des constructions est mesurée au faite de la construction.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur de tout point de la construction devra être comprise dans une bande parallèle au terrain naturel mesuré verticalement.

Dans le cas de constructions ou de parties de constructions dont l'implantation est autorisée ou implantée à l'alignement, en front de rue, le niveau du sol à prendre en compte est celui du trottoir, au droit dudit alignement.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 8 mètres pour toutes les constructions dans les secteurs UB a et UB b
- 13,50 mètres pour toutes les constructions collectives dans le secteur UB c
- 8 mètres pour toutes les constructions individuelles dans les secteurs UB b et UB c
- 11 mètres pour toutes les constructions dans le secteur UB e.
- Dans le secteur UB d, la hauteur maximum des constructions implantées le long de la RD 1090 est fixée à 11 mètres, calculés depuis le niveau de la voirie et sur une profondeur de 20 mètres maximum. Au-delà, la hauteur maximum est fixée à 11 mètres, calculés depuis le niveau du terrain naturel.



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

La demande de permis de construire devra obligatoirement comporter un plan topographique comportant l'altimétrie.

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation.

Règles particulières :

- Des règles de hauteur différentes pourront être imposées si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente.
- Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées pour les équipements publics
- Les annexes autorisées dans les conditions de l'article UB.7 auront une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Principes généraux

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dans les lotissements et résidences, toute modification extérieure devra se faire en harmonie avec l'esthétique et l'aspect extérieur des constructions environnantes de façon à conserver une cohérence architecturale et de couleurs de ces ensembles, dans le respect des dispositions des règlements de copropriétés ou de lotissement, en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Les utilisateurs des sols se reporteront à l'annexe du présent règlement : cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

Recommandations architecturales

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

Les constructions nouvelles en remplacement des architectures anciennes identifiées comme remarquables sur le plan de zonage du PLU, respecteront les gabarits (implantation et volumétrie) des architectures qu'elles remplacent.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les modifications, les prolongements des murs de clôtures existants en pierres seront exécutés avec des matériaux équivalents à l'existant.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques d'adaptation au sol.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions

L'adaptation des constructions à la pente du terrain par leur volumétrie et leur organisation fonctionnelle sera privilégiée. Les déblais et remblais devront être minimisés de façon à intégrer à la fois la construction et les mouvements de terrain à la pente.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport de terre à moins de 2m des limites séparatives devra faire l'objet d'un talutage destiné en particulier à réduire la hauteur des murs de soutènement éventuels.

Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les murs des constructions nouvelles doivent présenter un aspect fini similaire à ceux des constructions anciennes.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...
- les matériaux inflammables.

Les percements en façade

Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

Les fenêtres auront des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles.

Les toitures

Les toitures à une seule pente et les toitures terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment. Seules les terrasses aménagées ou plantées sont autorisées.

Pour le secteur UB d, sont autorisées les toitures terrasses sous réserves que celles-ci soient végétalisées.

La volumétrie des toitures doit rester simple et unitaire (les toits trop multiples sont à proscrire).

Les toitures devront déborder sur les pignons.

Leur pente sera comprise entre 20° et 45°

Les matériaux et couleurs devront être conformes au cahier de prescription paysagère.

Les percements en toiture de type chiens-assis sont interdits. Les jacobines devront avoir des proportions similaires à celle du bâti traditionnel.

Sont interdits :

- les formes de toiture et les couvertures spécifiques à d'autres régions,
- les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, plaques de fibrociment,
- les toitures en plastiques ou bitumés

Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, et conformément aux lois du 31 décembre 1913 modifiée relative à la protection des monuments historiques et du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque, une demande d'autorisation préalable doit être présentée à la commune pour lui permettre de recueillir l'avis nécessaire de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Les annexes

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, avec laquelle elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les balcons, terrasses et vérandas

Les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront s'intégrer de manière satisfaisante avec l'architecture initiale du bâtiment, notamment pour ce qui est des couleurs et des matériaux employés.

Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels du Grésivaudan :

- pour les façades, selon prescriptions paysagères
- des teintes non vives pour les menuiseries,
- des teintes sombres « noirs colorés » pour les ferronneries.

Une harmonie devra être trouvée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que des blancs.

Les teintes choisies devront figurer, sous forme d'échantillons, dans les dossiers de permis de construire ou déclaration préalable.

Les clôtures

Si la clôture est insérée entre deux bâtiments anciens implantés à faible distance l'un de l'autre ou en prolongement de bâtiment sur une longueur de 20 m maximum, elle peut être en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,80m, obligatoirement enduite et surmontée d'une couvertine si la hauteur est supérieure à 1,50 m.

Dans tous les autres cas, les clôtures seront assurées par des haies vives, ou par un simple mur-bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté ou non d'un grillage à large mailles assurant le passage de la végétation ou d'un dispositif à claire voie aussi simple que possible, le tout dans la limite de 2 m de hauteur sur propriété riveraine et 1,50 m de hauteur sur rue.

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Sont interdits:

- clôtures pleines ou ajourées en béton,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Règles particulières :

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées au moment de la demande de permis de construire.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique,
- maintien des proportions des percements en façade
- maintien du rapport pleins / vides,
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Réseaux électriques et téléphoniques

Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec ceux-ci.

Equipements liés aux économies d'énergies

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont prévus dès l'origine du projet de construction, les dispositifs techniques de types pompes à chaleur ou climatiseurs devront être intégrés dans la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils devront également être intégrés dans celles-ci. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ces dispositifs devront être implantés de façon à limiter les nuisances sonores conformément à la réglementation et la législation en vigueur.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions:

Les déblais remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.

Application du présent règlement

Il est rappelé que tout permis de construire devra être accompagné de plans, coupes et élévation du bâtiment concerné dessinés à une échelle conventionnelle (1/100ème, 1/50ème par exemple) sur lesquels seront indiquées les perspectives imposées dans le cadre du volet paysager du permis de construire et l'indication des végétaux prévus, les photos des abords immédiats du quartier...

Toute demande de permis de construire, ou d'autorisation d'occupation des sols, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

La construction d'une clôture ou d'une porte ou portail, ou tout type de réhabilitation ou travaux d'entretien ou d'aménagement concernant des clôtures fera l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelles, jumelées et groupées:

- 2 emplacements par unité de logement dont une sera obligatoirement incorporée aux habitations.

Pour les constructions à usage d'habitation collectives:

- 1 emplacement par unité de logement de type une et deux pièces.
- 2 emplacements par unité de logement de type trois pièces et plus.

Toutefois pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place par logement est imposée.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 35 m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier, foyer, résidences de personnes âgées

- 1 place de stationnement pour 75 m² de SHON avec au moins, 1 place de stationnement pour 3 chambres.

Modalités de réalisation des aires de stationnement

A l'exception des habitations individuelles, isolés, jumelées ou groupées, les aires de stationnements seront réalisées en sous sol, pour au moins les deux tiers des emplacements nécessaires à l'opération. La création d'emplacements de stationnement sous forme de boxes en surface est interdite.

Modalité de calcul des aires de stationnement

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5 le nombre de places est arrondi au chiffre inférieur et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure à 0,5.

Modalités d'application

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

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires,

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat,
- participation financière en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues à l'article R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant la construction ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation, ou de susciter un stationnement excessif sur les voies publiques. Le pétitionnaire pourra néanmoins être soumis aux dispositions prévues à l'article L.332-7 1 du Code de l'Urbanisme.

Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction de logements collectifs et d'équipements collectifs et publics. Leur surface sera égale à 0,5 % de la surface hors œuvre nette.

ARTICLE UB13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés (EBC) sont des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. À part des dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit d'une autorisation de défrichement au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier. L'imperméabilisation au droit des masses boisées recensées est interdite. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de la même famille.

Espaces libres et obligations de planter

Les plantations seront conformes au cahier de recommandations architecturales et paysagères. L'autorisation de travaux le permis de construire peut être subordonnée au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coulee verte en coupure à l'urbanisation, plantations ...).

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus. Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes. Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront préserver le système racinaire des arbres d'intérêt des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles existantes non enterrées situées dans les cours, les jardins, seront entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Aspect quantitatif

Secteurs UB c, UB b : 30% de la surface de la parcelle doit être aménagé en espace vert, dont le tiers au moins en pleine terre.

Secteurs UB e : 15% de la surface de la parcelle doit être aménagé en espace vert, dont le tiers au moins en pleine terre.

Secteurs UB d : au moins 30% de la surface de la parcelle doit être aménagé en espace vert (les dalles plantées sont comptabilisées dans les espaces verts).

Les plantations sur dalles doivent comporter au moins 50 cm d'épaisseur de terre végétale.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble en cohérence avec l'ensemble de la parcelle.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est égal à :

Habitations individuelles, secteurs UB a : 0,15

Habitations individuelles, secteurs UB b et UB c : 0,15

Habitations individuelles groupées secteur UB b : 0,20

Habitations collectives et individuelles groupées, secteurs UB c : 0,50

Toutes constructions secteur UB e : 0,60

Dans le secteur UB d, les dispositions de cet article résulte de l'application des articles UB 3 à UB13.

Lorsqu'un projet comprend des superficies de plancher affectées à des destinations différentes, la superficie totale de plancher du bâtiment ne peut excéder la somme des superficies de plancher obtenues en application du COS de chaque destination.

Caractère de la zone

La zone UC est réservée aux aménagements et équipement publics ou parapublics.

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

ARTICLE UC1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC2 sont interdites.

ARTICLE UC2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R 421-17 1^{er} alinéa du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

Sont notamment admis :

Les aménagements et les constructions nouvelles d'équipements publics d'intérêt général, et leurs annexes.

Les aménagements et les constructions nouvelles d'équipements para-publics et de santé, et leurs annexes.

Dans le sous-secteur UC a, seuls les équipements publics et parapublics liés aux sports et à l'éducation.

Dans les sous-secteurs UC b et UC c, seuls les équipements publics et parapublics d'intérêts général, et leurs annexes.

Les logements de fonction liés au fonctionnement des équipements précités.

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments à l'identique.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les dispositions de l'article L.111-4 et R 111-5 du code de l'urbanisme sont applicables.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et des projets d'assainissement de la commune.

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents.

Assainissement

> Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement par canalisations souterraines, en respectant les caractéristiques dudit réseau.

Toutefois, en l'absence de ce réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et agréé par les Autorités Sanitaires, est admis, en tenant compte toutefois de la géologie du terrain et du régime hydraulique des eaux superficielles. Il sera à la charge du propriétaire, et doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

> Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Des études de sol en fonction des solutions techniques envisagées pourront être demandées.

Électricité, gaz, téléphone

Les réseaux publics de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également systématiquement.

Les postes de transformations doivent être soit intégrés au bâtiment soit faire l'objet d'un traitement architectural en accord avec le cahier des prescriptions paysagères.

Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les différents conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Ce local devra faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural afin de limiter son impact visuel.

ARTICLE UC5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la référence.

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
 - Les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m, compté horizontalement.

Des reculs plus ou moins importants sont toutefois imposés en bordure de certaines voies ; Les documents graphiques indiquent ces marges de recul pour chaque voie.

Règles particulières :

- Des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés ou prescrits lorsque les espaces créés participent à la reconstruction d'un espace à caractère urbain : terrasse, placette, passage piétons, stationnement...
- L'obligation de construire à l'alignement peut être imposé pour respecter le caractère d'ensemble architectural d'un îlot.
- Cette règle ne s'applique pas à la construction des abris poubelles.
- Dans le sous-secteur UCc, d'autres implantations seront autorisées afin d'assurer le bon fonctionnement de l'équipement.

Les garages enterrés ou semi enterrés pourront être construits à l'alignement dans la mesure où l'accès sur la voie publique est suffisant au regard des conditions de sécurité et de visibilité.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
 - Les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre ;
 - Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.
 - Les parties enterrées de la construction.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Règles d'implantation

Les constructions peuvent s'implanter en limite : dans ce cas leur hauteur sera limitée à 3,50 mètres, la longueur du linéaire de construction appuyé sur une ou plusieurs limites doit être au plus égale à la moitié de la longueur de chaque limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5m.

Dans le secteur UC c, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4m.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au faite de la construction ou en cas de toit-terrasse, en son point le plus haut.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur de tout point de la construction devra être comprise dans une bande parallèle au terrain naturel mesurée verticalement.

Dans le cas de constructions ou de parties de constructions dont l'implantation est autorisée ou implantée à l'alignement, en front de rue, le niveau du sol à prendre en compte est celui du trottoir, au droit dudit alignement.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 13 mètres.

Pour les constructions à usage sportifs (gymnases, salles omnisports.....) la hauteur pourra être portée à 15 mètres.

Dans le secteur UC c, la hauteur des constructions liées aux logements de fonction ou les constructions destinées aux logements de fonction est limitée à 8m au faîtage.

La demande de permis de construire devra obligatoirement comporter un plan topographique comportant l'altimétrie.

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Principes généraux

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les utilisateurs des sols pourront se reporter à l'annexe du présent règlement :

Recommandations architecturales

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

Les constructions nouvelles en remplacement des architectures anciennes respecteront les gabarits (implantation et volumétrie) des architectures qu'elles remplacent.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les modifications, les prolongements des murs de clôtures existants en pierres seront exécutés avec des matériaux équivalents à l'existant.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques.

Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les murs des constructions nouvelles doivent présenter un aspect fini similaire à ceux des constructions anciennes.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaillé, les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...
- les matériaux inflammables.

Dans le secteur UC c, cette règle ne s'applique pas pour les équipements.

Les percements en façade

Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

Les fenêtres auront des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions traditionnelles.

Dans le secteur UC c, cette règle ne s'applique pas pour les équipements.

Les toitures

Les toitures à une seule pente sont interdites pour le corps principal du bâtiment.

La volumétrie des toitures doit rester simple et unitaire (les toits trop multiples sont à proscrire).

Les toitures devront déborder sur les pignons.

Leur pente sera comprise entre 20° et 45°, à l'exception des toits terrasses.

Les matériaux et couleurs devront être conformes au cahier de prescription paysagère.

Les percements en toiture de type chiens-assis sont interdits. Les jacobines devront avoir des proportions similaires à celle du bâti traditionnel.

Sont interdits :

- les formes de toiture et les couvertures spécifiques à d'autres régions,
- les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment,
- les toitures en fibrociment plastiques ou bitumés

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Dans le secteur UC c, cette règle ne s'applique pas pour les équipements.

Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, et conformément aux lois du 31 décembre 1913 modifiée relative à la protection des monuments historiques et du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque, une demande d'autorisation préalable doit être présentée à la commune pour lui permettre de recueillir l'avis nécessaire de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Autres antennes

Dans le secteur UCc, les antennes, mâts et enseignes lumineuses nécessaires au fonctionnement des équipements seront autorisés. Les dimensionnements, volumétries, de ces antennes, mâts et enseignes lumineuses devront apparaître dans les dossiers de demande de permis de construire.

Les annexes

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, avec laquelle elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Dans le secteur UC c, cette règle ne s'applique pas pour les équipements.

Les balcons, terrasses et vérandas

Les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et véranda devront s'intégrer de manière satisfaisante avec l'architecture initiale du bâtiment, notamment pour ce qui est des couleurs et des matériaux employés.

Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels du Grésivaudan :

- pour les façades, selon prescriptions paysagères
- des teintes non vives pour les menuiseries,
- des teintes sombres « noirs colorés » pour les ferronneries.

Une harmonie devra être trouvée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que des blancs.

Les teintes choisies devront figurer, sous forme d'échantillons, dans les dossiers de permis de construire ou de déclaration préalable.

Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Au centre du village en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures sur rues auront une hauteur maximale de 1,80 mètre. Toutefois pour les murs anciens (pierres) la reconstruction à l'identique est autorisée.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits:

- clôtures pleines ou ajourées en béton,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Dans le secteur UC c, les clôtures nécessaires au fonctionnement des équipements devront faire l'objet d'une autorisation de clôtures ou figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique,
- maintien des proportions des percements en façade
- maintien du rapport pleins / vides,
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privées, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Réseaux électriques et téléphoniques

Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec ceux-ci.

Equipements liés aux économies d'énergies

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont prévus dès l'origine du projet de construction, les dispositifs techniques de types pompes à chaleur ou climatiseurs devront être intégrés dans la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils devront également être intégrés dans celles-ci. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ces dispositifs devront être implantés de façon à limiter les nuisances sonores conformément à la réglementation et la législation en vigueur.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions:

Les déblais remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.

Application du présent règlement

Il est rappelé que tout permis de construire devra être accompagné de plans, coupes et élévation du bâtiment concerné dessinés à une échelle conventionnelle (1/100ème, 1/50ème par exemple) sur lesquels seront indiquées les perspectives imposées dans le cadre du volet paysager du permis de construire et l'indication des végétaux prévus, les photos des abords immédiats du quartier...

Toute demande de permis de construire, ou d'autorisation d'occupation des sols, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

La construction d'une clôture ou d'une porte ou portail, ou tout type de réhabilitation ou travaux d'entretien ou d'aménagement concernant des clôtures fera l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Logements : 2 aires de stationnement seront prévues par logement de fonction.

Secteur UC c : 2 aires de stationnement seront prévues par logement de fonction dont 1 place couverte en sous-sol pour les logements de type T2, T3, T4, T5.... Les logements de type T1 ou T1b devront disposer de deux places de stationnement.

Tout établissement public doit prévoir les places de stationnement nécessaire à son fonctionnement.

ARTICLE UC13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés (EBC) sont des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. À part des dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit d'une autorisation de défrichement au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier. L'imperméabilisation au droit des masses boisées recensées est interdite. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de la même famille.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Espaces libres et obligations de planter

Les plantations seront conformes au cahier des recommandations architecturales et paysagères. L'autorisation de travaux le permis de construire peut être subordonnée au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coulée verte en coupure à l'urbanisation, plantations ...).

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus. Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront préserver le système racinaire des arbres d'intérêt des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles existantes non enterrées situées dans les cours, les jardins, seront entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Aspect quantitatif

30% de la surface de la parcelle doit être aménagé en espace vert, dont le tiers au moins en pleine terre.

Les plantations sur dalles doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques et artisanales.

Le sous secteur UI t est réservé à des activités économiques technologiques et de services.

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

ARTICLE UI 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UI 2 sont interdites.

ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont assujetties à permis de démolir conformément à l'article L 451-1 du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R 421-17 alinéa 1er du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

Sont admis sous conditions dans le secteur UI :

- Les activités tertiaires, de bureaux, de commerces et de services y compris celles soumises à la commission départementale de sécurité.
- Les établissements industriels et artisanaux, soumis à déclaration préalable pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les halls d'exposition et de vente.
- Les équipements publics, parapublics et installations d'intérêt général.
- Les constructions d'habitations destinées au logement des personnes liées à l'activité dont la présence permanente est nécessaire à leur exploitation à condition, qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité et que leur surface ne dépasse pas 10 % de la surface affectée à l'activité.
- Des activités para agricoles peuvent être autorisées.

Sont admis sous conditions dans les secteurs UI a :

- Les activités tertiaires, de bureaux, économiques technologiques.
- Les établissements industriels, soumis à déclaration préalable pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les hôtels et les restaurants.
- Les équipements publics, parapublics et installations d'intérêt général.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

- Les constructions d'habitations destinées au logement des personnes liées à l'activité dont la présence permanente est nécessaire à leur exploitation à condition, qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité et que leur surface ne dépasse pas 10 % de la surface affectée à l'activité.
- Des activités para-agricoles peuvent être autorisées.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie existante ou prévue en bon état de viabilité.

Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 3,5m minimum, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil

Dans tous les cas de figure (y compris passage sur un fonds voisin), les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et de randonnée, les voies express et les autoroutes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points le plus éloigné possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), il pourra être exigé que celui-ci soit situé en retrait (sauf impossibilité technique dûment justifiée), afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès indépendants réservés aux piétons et des accès aux véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques ainsi qu'aux personnes handicapées.

Voirie

Les sentes et passages publics ou privés existants mesurant plus de 3,50 mètres de large seront considérés comme des voies carrossables. À défaut, ils seront considérés comme cheminements piétons, inaccessibles aux véhicules.

Toute construction, si elle n'est pas desservie directement par une voie publique carrossable, doit être desservie par une voie existante ou prévue, en bon état de viabilité.

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que

l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Règle particulière

Les cheminements à préserver repérés au plan de zonage doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

Dès lors que figure au plan de zonage des intentions de voirie, ou des cheminements piétons et leurs débouchés, la conception des voies doit prendre en compte ces prescriptions.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et des projets d'assainissement de la commune.

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur nombre et leur emplacement seront déterminés en accord avec les Services de Sécurité compétents.

Assainissement

> Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement par canalisations souterraines, en respectant les caractéristiques dudit réseau.

Toutefois, en l'absence de ce réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et agréé par les Autorités Sanitaires, est admis, en tenant compte toutefois de la géologie du terrain et du régime hydraulique des eaux superficielles. Il sera à la charge du propriétaire, et doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

> Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Des études de sol en fonction des solutions techniques envisagées pourront être demandées.

Électricité, gaz, téléphone

Les réseaux publics de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également systématiquement.

Les postes de transformations doivent être soit intégrés au bâtiment soit faire l'objet d'un traitement architectural en accord avec le cahier des prescriptions paysagères.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la référence.

- a. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.
- b. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
 - Les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 m ;
 - Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 10m, compté horizontalement.

Des reculs plus ou moins importants sont toutefois imposés en bordure de certaines voies ; les documents graphiques indiquent ces marges de recul pour chaque voie.

Règles particulières :

Cette règle ne s'applique pas à la construction des abris poubelles, locaux techniques destinées aux réseaux (transformateurs poste de détente gaz), aux bâtiments ou équipements destinés au contrôle d'accès de sites d'activités importants (terrains supérieurs à 4000 m²).

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

- c. **Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.
- d. **Ne sont pas compris dans le calcul du retrait** :
 - Les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 m ;
 - Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.
 - Les parties enterrées de la construction.

Règles d'implantation

Secteur UI

Les constructions peuvent s'implanter en limite : dans ce cas leur hauteur sera limitée à 5,50 mètres, la longueur du linéaire de construction appuyé sur une ou plusieurs limites doit être au plus égale au 2/3 de la longueur de chaque limite séparative.

Secteur UI et UI a

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5m.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Secteur UI : 0,50
Secteur UI a : 0,40

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au faite de la construction ou en cas de toit-terrasse, en son point le plus haut.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur de tout point de la construction devra être comprise dans une bande parallèle au terrain naturel mesuré verticalement.

Dans le cas de constructions ou de parties de constructions dont l'implantation est autorisée ou implantée à l'alignement, en front de rue, le niveau du sol à prendre en compte est celui du trottoir, au droit dudit alignement.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 12 mètres pour toutes les constructions dans les secteurs UI
- 10 mètres pour toutes les constructions dans les secteurs UI a

La demande de permis de construire devra obligatoirement comporter un plan topographique comportant l'altimétrie.

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation.

Règles particulières :

- Des règles de hauteur différentes pourront être imposées si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente.
- Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées pour les équipements publics.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Principes généraux

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Recommandations architecturales

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions si les installations ne présentent pas une qualité d'aspect compatible avec l'harmonie générale du secteur d'activité telle que définie avec les projets ou les réalisations précédemment approuvées.

Les bâtiments présenteront un traitement homogène avec une attention particulière pour les façades.

La simplicité des volumes sera recherchée, les équipements techniques seront intégrés aux façades.

Les bétons utilisés en façade pourront rester brut si l'aspect est particulièrement soigné (surfaces et modénatures tels que joints creux, cannelures, etc). Les enduits hydrauliques rustiques ou écrasés sont interdits.

Les soubassements doivent être traités comme les façades, un soin particulier sera apporté à l'intégration des réseaux et des équipements techniques.

La mise en œuvre de matériaux laissés bruts sera irréprochable.

En toiture, l'utilisation de la tuile et des bardeaux est proscrite, les bacs acier sont autorisés si les chéneaux et les débords de toiture font l'objet d'un traitement soigné et sont intégrés à la façade.

En cas de toiture terrasse, un soin particulier sera apporté au revêtement d'étanchéité dont la couleur devra être compatible avec les orientations prises pour l'ensemble du secteur.

Les équipements techniques disposant de la toiture seront intégrés au bâtiment dans une conception globale et seront habillés avec des matériaux en cohérence avec la façade.

Les façades des bâtiments seront traitées dans leur globalité sur l'ensemble du périmètre des bâtiments. Elles permettront une bonne lisibilité de l'espace construit.

Publicités et enseignes

La publicité et affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes lumineuses ou non, accrochées ou non, aux bâtiments doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

Elles ne devront pas dépasser la hauteur des constructions.

Les façades donnant sur la voie publique et les zones plantées entre l'alignement et ces façades peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers des voies publiques.

Toute implantation sur le domaine public (voirie, espaces libres, etc) de panneaux indicateurs publicitaires ou portant mention d'activité est interdite, à l'exception de planimètres ou autres panneaux destinés à localiser les occupants, qui pourront être implantés à l'initiative du lotisseur ou des collectivités publiques.

Il est interdit à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou une partie du terrain ou des constructions.

Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, et conformément aux lois du 31 décembre 1913 modifiée relative à la protection des monuments historiques et du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque, une demande d'autorisation préalable doit être présentée à la commune pour lui permettre de recueillir l'avis nécessaire de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Les couleurs

Les teintes choisies devront figurer, sous forme d'échantillons, dans les dossiers de permis de construire ou déclaration préalable.

Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures sur rues auront une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles seront constituées de panneaux en treillis soudés.

Sont interdits:

Les clôtures pleines ou ajourées en béton, sauf en accompagnement des portails d'accès sur une longueur limitée à 4 mètres.

Réseaux électriques et téléphoniques

Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec ceux-ci.

Equipements liés aux économies d'énergies

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont prévus dès l'origine du projet de construction, les dispositifs techniques de types pompes à chaleur ou climatiseurs devront être intégrés dans la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils devront également être intégrés dans celles-ci. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ces dispositifs devront être implantés de façon à limiter les nuisances sonores conformément à la réglementation et la législation en vigueur.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions:

Les déblais remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.

Application du présent règlement

Il est rappelé que tout permis de construire devra être accompagné de plans, coupes et élévation du bâtiment concerné dessinés à une échelle conventionnelle (1/100ème, 1/50ème par exemple) sur lesquels seront indiquées les perspectives imposées dans le cadre du volet paysager du permis de construire et l'indication des végétaux prévus, les photos des abords immédiats du quartier...

Toute demande de permis de construire, ou d'autorisation d'occupation des sols, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

La construction d'une clôture ou d'une porte ou portail, ou tout type de réhabilitation ou travaux d'entretien ou d'aménagement concernant des clôtures fera l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de service correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage de commerce

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m² de vente

Pour les constructions à usage de bureaux, services

- 1 place de stationnement par tranche complète de 35 m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement pour 75 m² de SHON avec au moins, 1 place de stationnement pour 2 chambres.

Modalité de calcul des aires de stationnement

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement à une décimale inférieure ou égale à 0,5 le nombre de places est arrondi au chiffre inférieur et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure à 0,5.

Modalités d'application

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

ARTICLE UI 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Chaque ensemble fera l'objet d'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs aux bâtiments. Leur conception, leur implantation et leur type se conformeront aux prescriptions du cahier des charges de la zone. Un plan descriptif des espaces verts projetés, conforme au plan de composition de la zone, doit être joint à la demande de permis de construire. Les espaces verts comprennent :

1 - Espaces verts

Ceux ci seront implantés préférentiellement le long des voiries bordant la parcelle construite. Une bande de 3 mètres de largeur plantée d'arbustes couvre sera disposée le long de toutes les voiries précitées.

2 - Espaces verts des parkings

Les parkings seront plantés en surface ou en périphérie à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement V.L. et un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement P.L.

Les parkings visibles des voies doivent être masqués par des buttes et des arbustes d'une hauteur moyenne de 1 mètre.

3 - Emprise des espaces verts

Surface du terrain sera aménagée en espace vert :

Secteur UI 15% de la surface de la parcelle

Secteur UI a 20% de la surface de la parcelle

Toutes les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, aires de service ou de stationnement seront aménagées en espaces verts plantés d'arbustes et de couvre sol.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone correspondant à l'autoroute 41 au barreau Est et leurs dépendances. Leurs aménagements devront répondre aux objectifs du S.D. (traitements naturels et paysagés des infrastructures routières)

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

ARTICLE UT1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées expressément à l'article UT2 sont interdites.

ARTICLE UT 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après:

- Les constructions, installations et dépôts liés à l'exercice d'activités du service autoroutier.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les ouvrages et dispositifs permettant d'améliorer l'environnement des riverains (protections phoniques)
- Les équipements publics d'intérêt général.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries privées doivent être adaptées au site et satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.

ARTICLE UT4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et des projets d'assainissement de la commune.

Eau

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

Assainissement

> Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement par canalisations souterraines, en respectant les caractéristiques dudit réseau.

Toutefois, en l'absence de ce réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et agréé par les Autorités Sanitaires, est admis, en tenant compte toutefois de la géologie du terrain et du régime hydraulique des eaux superficielles. Il sera à la charge du propriétaire, et doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès réalisation de ce dernier, le raccordement devenant alors obligatoire.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

> Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

ARTICLE UT 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La zone non aedificandi de l'autoroute A41 est de 50m par rapport à l'axe de l'autoroute pour les constructions à usage d'habitation, 40 m pour celles non destinées à l'habitation.

Les bâtiments rendus nécessaires pour l'exploitation autoroutière ne sont pas concernés par ces prescriptions.

ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UT10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Elle ne devra pas être supérieure à 7m (mesurée au faîtage par rapport au terrain naturel).

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou bâtis.

ARTICLE UT12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet

ARTICLE UT 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est nul.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones naturelles peu ou non construite ou équipée, non constructibles en l'état actuel du plan local d'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation est reportée à une étape ultérieure supposant outre l'étude d'un plan d'ensemble et la réalisation d'équipements, une modification du plan local d'urbanisme, dans ce cas tout ou partie de la zone AU sera classée en zone U.

Elle respectera les dispositions du titre 1, chapitre 2 du présent règlement.

Trois secteurs de zone (AU1, AU2, AU3) variant en fonction de la vocation future de ces territoires, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, le règlement vise à la gestion du bâti existant seulement.

AU1 secteurs destinés à l'habitat

AU2 secteurs en zone paysagère sensible (hameaux anciens ou espace végétalisé intéressant) où le développement de l'habitat sera limité

AU3 secteurs destinés aux équipements (publics ou parapublics) ou à l'activité

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels indiqués sur le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zonage réglementaire du risque).

Niveau de contraintes :

Zones d'interdictions

Zones de projet possible sous maîtrise collective

Zones de contraintes faibles

Zones sans contraintes spécifiques

Nature du risque :

I, Is, i1, i3 crues des fleuves et des rivières

I', i' inondations en pied de versant

M, m marécages

T, t1, t2 crues de torrents et des ruisseaux torrentiels

V, v ravinements et ruissellements sur versant

G, g glissement de terrains

P chutes de pierres

F suffosion

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

ARTICLE AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Des installations peuvent être admises :

- Si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quels délais et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
 - o 1 La réalisation des équipements d'infrastructure
 - o 2 Les clôtures
 - o 3 Les démolitions
 - o 4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R 111.2 du code de l'urbanisme rappelé dans le titre des Dispositions Générales reste applicable.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que de la conservation des perspectives.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DE SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est nul

Caractère de la zone

Il s'agit d'un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation et réservé aux activités industrielles, tertiaires, de recherche et de services.

Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.

La zone AUJ comprend trois sous secteurs:

-AUJa, AUJb et AUJc qui gèrent l'accueil des activités autorisées avec des règles différentes notamment celles édictées aux articles AUJ2, AUJ9, AUJ10, AUJ11 et AUJ13.

Le plan distingue :

-Les secteurs indicés « Bm » de risques faibles d'inondations en zone marécageuse.

-Les secteurs indicés « Bt1 » de risques faibles de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels.

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

ARTICLE AUJ 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article AUJ 2 sont interdites.

Sont notamment interdites toutes activités susceptibles de présenter des risques graves pour les populations et l'environnement entrant dans les directives dites « SEVESO » et leur transposition en droit français.

ARTICLE AUJ 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

I. Rappels:

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont assujetties à permis de démolir conformément à l'article L 451-1 du code de l'urbanisme. conformément à l'article L 451-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R 421-17 alinéa 1^{er} du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

II. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- **dans tous les secteurs :**
 - Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général
 - Les équipements publics ou d'intérêt général
 - Les clôtures
 - Les démolitions
- dans les secteurs **AUJa, AUJb et AUJc:**
 - Les constructions à caractère industriel
 - Les constructions à caractère de recherche
 - Les constructions à usage de bureaux et d'activités tertiaires
- dans le secteur **AUJc :**
 - Les constructions à usage de services

III. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- **dans tous les secteurs :**
 - Les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont destinés à la réalisation d'ouvrages publics, ou s'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées, ainsi qu'à leur desserte.
 - La reconstruction à l'identique des constructions en cas de sinistre des lors qu'elles ont été régulièrement édifiées.
 - Les constructions à usage de stationnement à condition qu'elles respectent l'article AUJ12
 - Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ou risque grave en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des installations et que leur SHON soit inférieure à 60 m².
 - Les constructions fermées à usage d'entrepôt lorsque celles-ci sont liées à une activité industrielle sur place
 - Les dépôts de matériaux divers, liés aux activités autorisées, si ceux-ci sont contenus dans un espace clos ou espaces clos-couverts.
 -
- dans les secteurs indicés **Bt1** et **Bm**, il est nécessaire de se reporter au règlement du PPR joint au présent dossier de PLU pour connaître les recommandations ou prescriptions pour se prémunir contre ces risques naturels.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUJ 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie existante ou prévue en bon état de viabilité.

Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 3,5m minimum, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas de figure (y compris passage sur un fonds voisin), les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et de randonnée, les voies express et les autoroutes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne). Ils seront, dans la mesure du possible, positionnés sur les accès prédéfinis par l'aménagement public.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité.

Voirie

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Règle particulière

Les accès privés des lots sont interdits sur le chemin du Pré Diot et la Route Départementale n°165.

Dès lors que figure au plan de zonage des intentions de voirie, ou des cheminements piétons et leurs débouchés, la conception des voies doit prendre en compte ces prescriptions.

Les emplacements nécessaires aux manœuvres des véhicules, les aires de chargement et de déchargement ainsi que les stationnements doivent être compris à l'intérieur de la parcelle. Un plan de circulation sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.

ARTICLE AUJ 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations de diamètres adaptées. Les raccordements sur les réseaux publics sont à la charge de l'acquéreur ou demandeur. Les travaux seront conduits selon les directives de la SAUR.

Eau industrielle

La zone n'est pas desservie par un réseau d'eau industrielle. Il est rappelé que tout pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation. En conséquence, les eaux résiduaires industrielles, devront être traitées avant ré-injection dans la nappe. En cas d'impossibilité de ré-injection ou d'infiltration dans le sous-sol, l'acquéreur devra prévoir un système de rétention complémentaire pour respecter le débit de fuite maximal correspondant au terrain actuel pour les aménagements du lot.

Assainissement

Le réseau d'assainissement sera conçu selon le système dit «séparatif». Les eaux pluviales de toiture seront évacuées dans les puits filtrants dont la construction est à la charge de chacun des acquéreurs de lot ainsi que la récupération et le traitement des eaux des voiries internes. Seul le débit de fuite des lots sera récupéré dans le réseau EP de la ZAC.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Par ailleurs une convention particulière entre le pétitionnaire et le gestionnaire du réseau devra être établie.

Les eaux de refroidissement, ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'eau pluviale dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur notamment pour éviter tout apport supplémentaire dans ces réseaux.

> Eaux usées

Le raccordement sur le réseau public d'eaux usées est obligatoire. En aucun cas, les ruisseaux, bassins de rétention, fossés de drainage et les canalisations d'eaux pluviales ne peuvent être utilisés pour l'évacuation des eaux usées et industrielles. Les travaux seront conduits selon les directives du SIZOV.

> Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)

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

Aucun rejet direct n'est autorisé dans les ruisseaux, bassins de rétentions publics et fossés de drainage. Il est imposé la création de bassin de rétention ou ouvrages de rétention avec séparateur d'hydrocarbure (hypothèse crue décennale), ceux-ci devront respecter un débit de fuite maximal correspondant au terrain actuel en nature de prés et cultures.

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

Tous les travaux seront conduits selon le dossier loi sur l'eau.

autres réseaux

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, de téléphone, de télédistribution sont obligatoirement enterrés et seront à la charge de l'acquéreur ou demandeur.

Les postes de transformations doivent être soit intégrés au bâtiment soit faire l'objet d'un traitement architectural en accord avec le cahier des prescriptions paysagères.

ARTICLE AUJ 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AUJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer. Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons n'étant pas pris en compte dans une limite de 1 m.

Les équipements publics ou d'intérêt général, les ouvrages techniques d'intérêt général peuvent être implantés jusqu'à la limite de l'alignement.

Lorsqu'un retrait obligatoire d'implantation est indiqué sur le plan, les implantations de toute nature doivent respecter le recul minimum fixé.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m, comptée horizontalement.

La règle ci-dessous se propose de réguler le front bâti le long du Chemin du Pré Diot afin de limiter la réalisation d'une façade construite continue sur cette voie et d'encourager un rythme de constructions qui ménage des ouvertures visuelles depuis les habitations existantes vers le Sud.

Les constructions s'implanteront au-delà du retrait obligatoire indiqué sur le plan. Cependant sur une bande de 15m de profondeur à partir de ce retrait, les éléments de façades ne pourront être supérieurs à 20m de long et des césures de 20m minimum seront exigées.

ARTICLE AUJ 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5m.
Lorsqu'un retrait obligatoire d'implantation est indiqué sur le plan, les implantations de toute nature doivent respecter le recul minimum fixé.

ARTICLE AUJ 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE AUJ 9 - EMPRISE AU SOL

- Secteur **AUJa** :

L'emprise au sol des constructions y compris les locaux de gardiennage ne peut en aucun cas excéder 40% de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire

- Secteurs **AUJb et AUJc** :

L'emprise au sol des constructions y compris les locaux de gardiennage ne peut en aucun cas excéder 35% de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire.

ARTICLE AUJ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction, compris les éléments techniques en toiture de toute nature.

La hauteur des constructions est égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et sa verticale au sol naturel avant travaux.

- Secteur **AUJa** :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
11 mètres pour les constructions à caractère de bureaux.
8 mètres pour toutes les autres constructions.

- Secteurs **AUJb et AUJc** :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

ARTICLE AUJ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les règles suivantes sont issues de la nécessité d'assurer un caractère unitaire et harmonieux à la zone. A cet effet et dans un souci de cohérence, un cahier des prescriptions architecturales et paysagères (CPAP) est rédigé et les constructions devront être dans la mesure du possible, conformes aux préconisations édictées dans le CPAP

Principes généraux :

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Les espaces non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Recommandations architecturales

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle et présenter une unité d'aspect. Dans la mesure du possible, il sera recherché une implantation des constructions perpendiculaire à la pente.

Les bâtiments doivent comporter un nombre de matériaux le plus limité possible et développer une cohérence globale de traitement sur l'ensemble du bâtiment, notamment une unité de traitement sur les 5 façades de la construction (façades latérales et toiture)

Les bétons utilisés en façade pourront rester brut si l'aspect est particulièrement soigné (surfaces et modénatures tels que joints creux, cannelures, etc). Les enduits et revêtements de façades de couleurs vives sont interdits.

Un soin particulier sera apporté à l'intégration des réseaux et des équipements techniques au volume des bâtiments.

Aucun élément technique ne doit apparaître en toiture. Ils seront:

- soit intégrés dans le volume construit
- soit dissimulés par une sur toiture.

Les parties de toitures ne recevant pas d'émergence seront soit végétalisées soit traitées avec des couleurs prescrites dans le CPAP.

Publicités et enseignes

La publicité et affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes lumineuses ou non, accrochées ou non, aux bâtiments doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

Elles ne devront pas dépasser la hauteur des constructions.

Les façades donnant sur la voie publique et les zones plantées entre "alignement et ces façades peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers des voies publiques.

Toute implantation sur le domaine public (voirie, espaces libres, etc ...) de panneaux indicateurs publicitaires ou portant mention d'activité est interdite, à l'exception de planimètres ou autres panneaux destinés à localiser les occupants, qui pourront être implantés à l'initiative du lotisseur ou des collectivités publiques.

Il est interdit à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou une partie du terrain ou des constructions.

Les antennes paraboliques

Lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre de diamètre, et conformément aux lois du 31 décembre 1913 modifiée relative à la protection des monuments historiques et du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque, une demande d'autorisation préalable doit être présentée à la commune pour lui permettre de recueillir l'avis nécessaire de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Les couleurs

Les teintes choisies devront figurer, sous forme d'échantillons, dans les dossiers de permis de construire ou déclaration préalable.

Les clôtures

Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, l'absence de barrière, même végétale, à la limite de la propriété est encouragée.

Lorsque la mise en place de clôtures répond à une nécessité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions, il est proposé de limiter l'utilisation de grillages en clôture et de les remplacer soit par des éléments construits, soit par des éléments végétaux (voir article AUJ 13).

Lorsque des clôtures grillagées sont édifiées sur l'alignement des voies, elles seront obligatoirement doublées de haies vives.

Equipements liés aux économies d'énergies :

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont prévus dès l'origine du projet de construction, les dispositifs techniques de types pompes à chaleur ou climatiseurs devront être intégrés dans la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils devront également être intégrés dans celles-ci. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ces dispositifs devront être implantés de façon à limiter les nuisances sonores conformément à la réglementation et la législation en vigueur.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions:

Les déblais remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.

Stockages extérieurs:

Les aires de stockage à l'air libre seront réduites au maximum et seront soumises à autorisation au cas par cas. Si elles sont nécessaires, elles feront l'objet d'une étude particulière pour en réduire l'impact visuel. Elles ne devront d'ailleurs pas être visibles depuis les espaces publics. Les écrans devront être soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de 1,70m, soit des écrans végétaux d'une hauteur minimale lors de la plantation d' 1,50m soit une combinaison des deux.

Application du présent règlement

Il est rappelé que tout permis de construire devra être accompagné de plans, coupes et élévation du bâtiment concerné dessinés à une échelle conventionnelle (1/100ème, 1/50ème par exemple) sur lesquels seront indiquées les perspectives imposées dans le cadre du volet paysager du permis de construire et l'indication des végétaux prévus. les photos des abords immédiats du quartier ...

Un plan détaillé de l'ensemble des toitures et leur visualisation sur les coupes et façades à une échelle identique aux autres niveaux seront également demandés lors de la remise du permis de construire.

Toute demande de permis de construire, ou d'autorisation d'occupation des sols, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

La construction d'une clôture ou d'une porte ou portail, ou tout type de réhabilitation ou travaux d'entretien ou d'aménagement concernant des clôtures fera l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE AUJ 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Ces aires sont à dissocier de celles réservées aux manœuvres des véhicules et devront figurer au plan de circulation joint à toute demande de permis de construire. Des emplacements couverts pour les cycles et motocycles devront par ailleurs être prévus.

Les aires de stationnement ne sont pas autorisées dans les espaces situés entre le domaine public et les retraits imposés au document graphique.

Il doit être réalisé au minimum :

Stationnement deux roues :

- 1 place pour 5 emplois ou 50m² de SHON bureaux

Stationnement automobiles :

- 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON à usage de bureaux ou services
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON à usage industriel ou d'entrepôt

En aucun cas, il ne sera réalisé sur la parcelle plus d'une place de stationnement par employé.

Modalités de calcul du nombre de places minimum de stationnement:

Le nombre de places minimum à réaliser sera arrondi:

- Au chiffre inférieur si le résultat du calcul a une décimale est inférieure ou égal à 0.5
- Au chiffre supérieur si le résultat du calcul a une décimale est supérieure à 0.5

Modalités d'application

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

ARTICLE AUJ 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Afin de valoriser au mieux l'environnement naturel existant, tous les espaces libres non utilisés doivent être aménagés, plantés, engazonnés et entretenus. Une surface minimale d'espaces verts de 20 % de l'assiette foncière support du permis de construire est imposée. Elle sera aménagée et plantée d'arbres de haute tige.

Afin de conserver «un fond vert» de qualité sur la commune, les plantations existantes non maintenues seront remplacées par des plantations équivalentes.

Il sera planté un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement au moins. Ces arbres seront plantés en plantations ponctuelles ou regroupées en bosquets sur les espaces réservés aux stationnements et dans les zones de reculement en bordure des voies.

Les espaces situés entre le domaine public et les retraits imposés au document graphique devront être obligatoirement plantés et engazonnés avec interdiction d'y localiser toute construction ou occupation du sol (dont les parkings, voies de circulation interne, enseignes ...). Ils feront l'objet d'un aménagement paysager défini dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

Il sera recherché pour la composition des haies, "utilisation d'un vocabulaire végétal champêtre et gardant une certaine transparence (hauteur inférieure à 1,5m et essences caduques) conformément aux recommandations paysagères du CPAP.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Pour les plantations des espaces de stationnement, il sera recherché:

- l'utilisation d'un vocabulaire champêtre (haies bocagères, vergers ...) en accompagnement des poches de stationnement si possible divisées en petites unités qui, en association avec les plantations, forment des espaces verts / jardins entre les bâtiments.
- la mise en place d'un assainissement aérien:

La structure des parkings plantés intègre des fossés enherbés de récolte des eaux pluviales jusque dans les bassins de rétention des parcelles.

Règle particulière:

- secteur **AUJa** :

Afin d'éviter la construction d'un front bâti dans le grand paysage et de conserver des coupures vertes entre les espaces bâtis, lorsque le terrain support du permis de construire est supérieur à 2 hectares, il est imposé la réalisation d'une trame végétale perpendiculaire à la plus grande limite composant la parcelle par tranche de 2 hectares. Ces espaces de 25m de large minimum dont leurs positionnements sont à définir en fonction du projet peuvent accueillir du stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend différents secteurs.

A - secteur où les constructions liées à l'exploitation agricole sont autorisées (inclus une aire où l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol est autorisée)

A a - secteur réservé à l'agriculture ou est autorisé l'installation d'établissement de loisirs équestres

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels indiqués sur le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zonage réglementaire du risque).

Niveau de contraintes :

Zones d'interdictions

Zones de projet possible sous maîtrise collective

Zones de contraintes faibles

Zones sans contraintes spécifiques

Nature du risque :

I, Is, i1, i3 crues des fleuves et des rivières

I', i' inondations en pied de versant

M, m marécages

T, t1, t2 crues de torrents et des ruisseaux torrentiels

V, v ravinements et ruissellements sur versant

G, g glissement de terrains

P chutes de pierres

F suffosion

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

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées expressément à l'article A 2 sont interdites. Dans les secteurs soumis à des risques d'aléas fort toute construction.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

1 - Seuls sont admis sous condition :

Les constructions et installations, les occupations et utilisations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles existantes ou à créer.

La surface de tout bâtiment nouveau à usage d'habitation ne pourra excéder 200 m² de SHON.

Sont considérés comme tel, les bâtiments d'habitation liés à l'exploitation agricole professionnelle et nécessitant une présence permanente sur le lieu de travail (type « logement de fonction » destinés aux actifs agricoles).

Les constructions liées aux activités para agricoles, sportives ou éducatives en relation avec la nature et l'environnement.

Les installations d'intérêt collectif telles que les stations de transformation EDF, stations de pompage, de relevage et d'assainissement, déchetterie, réservoirs d'eau..., dans la mesure où leur implantation ne nuit pas aux exploitations agricoles voisines et s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc.).

Y compris les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'Isère de Pontcharra à Grenoble dans un objectif de protection contre les crues et de mise en valeur des milieux naturels, ainsi que les aménagements paysagers et environnementaux qui y sont liés, et les affouillements et exhaussements nécessaires à ce projet.

Aire d'exploitation de carrières : ce secteur est protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Les abris pour animaux sont soumis à déclaration préalable. Ils devront tenir compte dans leur conception de la qualité paysagère des sites dans lesquels ils s'insèrent. Ils ne devront pas excéder 20 m² de SHOB et ne pourront être fermés que sur 3 cotés maximum

Les équipements publics d'infrastructure.
Les piscines non couvertes.

Sont admis en plus dans le secteur Aa l'installation d'équipements de loisirs équestres.

Pour les bâtiments existants dont il reste l'ensemble des murs porteurs et lorsqu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial (voir inventaire communal des bâtiments architecturaux et patrimoniaux en zone A en annexe du dossier PLU), leur transformation, leur changement de destination et leur aménagement dans le volume actuel.

La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments non liés à l'activité agricole, en cas de sinistre.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

- Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre :
 - de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage ;
 - d'effectuer des entrées-sorties sans danger.
- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), il pourra être exigé que celui-ci soit situé en retrait d'au moins 5 m (sauf impossibilité technique dûment justifiée), afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. Les portails agricoles ne sont pas concernés par cette disposition.

Voiries

Sans objet.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable ou disposer d'installations d'alimentation d'eau potable agréée par les services compétents.

Assainissement

> Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

- En l'absence de ce réseau, les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles et les autres utilisations du sol prévues ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques (pompages, captages, ...) permettant de les alimenter conformément à la réglementation correspondante en matière de protection sanitaire.

> Eaux pluviales

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sous sol et/ou le libre écoulement des eaux pluviales.

Des études du sol en fonction des solutions techniques envisagées pourront être demandées.

> Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Extension des réseaux et branchements (raccordements)

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Extrait du règlement modifié après mise en compatibilité des zones concernées par le projet

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, etc.)

En règle générale, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m, comptés horizontalement.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès...) pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Limite d'application de la règle : Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives égale à sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5m. Toutefois le long des limites parcellaires jouxtant une zone U, cette distance sera portée à 10 m pour toute implantation de bâtiment agricole. L'implantation doit être en outre conforme aux dispositions de l'article L 111.3 du Code Rural.

Pour les abris en bois autorisés à l'article 1, l'implantation de la construction sera sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate) ou adossée aux haies en boisement existant. Toutefois au droit des limites des zones U et AU la distance d'implantation sera au moins de 10 m.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m mesurés au faîtage.

Pour les habitations autorisées à l'article A1, la hauteur est fixée à 7 m mesurés au faîtage.

Pour les abris autorisés la hauteur maximale est fixée à 3,50m mesurés au faîtage

Toutefois dans le cas de logement intégré à des bâtiments agricoles des dispositions particulières peuvent être autorisées (hauteur, volume ...) au vue d'un projet architectural.

Limite d'application de la règle :

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute autorisation de construire ne sera accordée que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc...) ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel ou urbain.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles.

Clôtures : les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton moulé dit "décoratif".

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Extrait du règlement modifié après mise en compatibilité des zones concernées par le projet

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures peuvent être interdites en zone submersible, sur avis des services compétents.

Règles particulières :

- Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées.
- Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par ces dispositions.

Réseaux électriques et téléphoniques : ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Toitures : les toitures à une seule pente et les toitures terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment. Des dépassées de toits sont obligatoires sur façades. Elles seront au moins de 0,40 m. La pente des toitures sera comprise entre 20 et 45 degrés. Pour les annexes la pente aura un minimum de 16 degrés.

Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans minimum.

Concernant les installations techniques liées aux exploitations agricoles, il pourra être fait usage de matériaux de teinte brune ou ardoise.

Equipements liés aux économies d'énergies :

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont prévus dès l'origine du projet de construction, les dispositifs techniques de types pompes à chaleur ou climatiseurs devront être intégrés dans la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils devront également être intégrés dans celles-ci. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ces dispositifs devront être implantés de façon à limiter les nuisances sonores conformément à la réglementation et la législation en vigueur.

La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparatives est interdit.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Habitations

Pour les habitations liées à une exploitation agricole, il doit être aménagé au moins autant d'aires de stationnement privatives que d'unités de logement sur la parcelle même.

Autres

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être:

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

ARTICLE A 13 - ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

• La végétation existante doit être respectée.

Toutefois, si, pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige et de même essence à planter sur la parcelle.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Extrait du règlement modifié après mise en compatibilité des zones concernées par le projet

- Il sera de même fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être tout ou en partie dissimulé.
- La végétation utilisée devra s'inspirer de la végétation locale.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone A, il n'est pas fixé de COS.

Toutefois, pour les bâtiments à usage d'habitation, les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées à l'article A2. En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée.

Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors œuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Nz - secteurs naturels inclus dans le périmètre de la ZNIEFF de type 1 Gorges du Manival et clairière du Pratel et type 2 colonies méridionales de la Chartreuse.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels indiquées sur le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zonage réglementaire du risque).

Niveau de contraintes :

Zones d'interdictions

Zones de projet possible sous maîtrise collective

Zones de contraintes faibles

Zones sans contraintes spécifiques

Nature du risque :

I, Is, i1, i3 crues des fleuves et des rivières

I', i' inondations en pied de versant

M, m marécages

T, t1, t2 crues de torrents et des ruisseaux torrentiels

V, v ravinements et ruissellements sur versant

G, g glissement de terrains

P chutes de pierres

F suffosion

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Extrait du règlement modifié après mise en compatibilité des zones concernées par le projet

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées expressément à l'article N 2 sont interdites

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SS CONDITIONS

Sont admis :

- le changement de destination sans changement de volume des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ;
- les installations et constructions liées à des équipements sportifs et de loisirs de plein air pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement ;
- les ouvrages d'intérêt public (captage, réservoir d'eau, aires de stationnement...), à condition de s'intégrer au site.

Y compris les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'Isère de Pontcharra à Grenoble dans un objectif de protection contre les crues et de mise en valeur des milieux naturels, ainsi que les aménagements paysagers et environnementaux qui y sont liés, et les affouillements et exhaussements nécessaires à ce projet.

- la reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.
- les aménagements et les installations liés aux activités de découverte de la nature.
- les constructions et les aménagements directement nécessaires à l'exploitation des captages.
- les clôtures de terrains agricoles et les abris de moins de 20 m² liés à l'activité agricole (abris techniques, viticulture, arboriculture...), dans le respect des sites et de l'environnement (art. R. 442-2 du code de l'urbanisme) ;
- pour les secteurs Nz toutes constructions, aménagements ou plantations devra en respecter le caractère.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique, et éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil ou de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.
- Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.
- Le raccordement de l'accès automobile de la parcelle à la voirie publique ou privée commune à plusieurs fonds sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie, une plate-forme visible de la chaussée permettant d'effectuer des entrées sorties sans danger ; en conséquence, le portail sera si possible en retrait d'au moins 5 m au droit des accès automobiles.

Voirie

Sans objet.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau

- Lorsque le réseau d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Extrait du règlement modifié après mise en compatibilité des zones concernées par le projet

- En l'absence de ce réseau, les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles et les autres utilisations du sol prévues à l'article N1 ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques (pompages, captages, ...) permettant de les alimenter conformément à la réglementation correspondante en matière de protection sanitaire.

Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.
- Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau ou en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, et seulement dans ces cas, l'assainissement individuel peut être autorisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau futur envisagé; le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit, et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau et aux règlements sanitaires en vigueur.
- Les éventuels bénéficiaires des dispositions de l'art.L-123.2 du Code de l'Urbanisme devront apporter la preuve, par étude géologique, que l'assainissement individuel projeté ne pose pas de problèmes de pollution, notamment vis-à-vis de la nappe phréatique, des sources et du sous-sol.

b) Eaux pluviales

- En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales; ces aménagements peuvent comprendre des dispositifs appropriés proportionnés permettant le stockage et/ou leur réinjection dans le sol. Des études du sol en fonction des solutions techniques envisagées pourront être demandées.

Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone:

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Les déboisements seront en particulier strictement limités.

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Raccordements aux réseaux:

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements aux constructions le sont également obligatoirement, sauf impossibilité technique.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts,...)

- En règle générale, les constructions ou installations (autorisées au titre de l'article ND1) doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m, sauf disposition explicite portée au plan graphique.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les constructions techniques à caractère public (transformateur EDF par ex.)

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction (autorisée au titre de l'article N1) doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 m

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Extrait du règlement modifié après mise en compatibilité des zones concernées par le projet

Sans objet

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder 7 m mesurés au faîtage de la toiture. Pour les abris à animaux cette hauteur est fixée à 3,5 m mesurée au faîtage.

Limite d'application de la règle :

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute autorisation de construire ne sera accordée que si les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, etc...) ouvrage à édifier ou à modifier, ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel ou urbain.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles.

Clôtures : les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton moulé dit "décoratif".

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Règles particulières : des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Réseaux électriques et téléphoniques : Ils seront encastrés dans les façades ou sous les passées de toiture. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Equipements liés aux économies d'énergies :

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont prévus dès l'origine du projet de construction, les dispositifs techniques de types pompes à chaleur ou climatiseurs devront être intégrés dans la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils devront également être intégrés dans celles-ci. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ces dispositifs devront être implantés de façon à limiter les nuisances sonores conformément à la réglementation et la législation en vigueur.

Toitures : les toitures à une seule pente et les toitures terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment. Des dépassées de toits sont obligatoires sur façades. Elles seront au moins de 0,40 m. La pente des toitures sera comprise entre 20 et 45 degrés. Pour les annexes la pente aura un minimum de 16 degrés.

Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans minimum.

Concernant les installations techniques liées aux exploitations agricoles, il pourra être fait usage de matériaux de teinte brune ou ardoise.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Extrait du règlement modifié après mise en compatibilité des zones concernées par le projet

La publicité est autorisée dans la limite de la réglementation en vigueur.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ISMIER (38)

Extrait du règlement modifié après mise en compatibilité des zones concernées par le projet

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme). Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Habitations autorisées

• Pour les habitations autorisées, il doit être aménagé au moins autant d'aires de stationnement privatives que d'unités de logement sur la parcelle même.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics ;
- disposés de telle sorte qu'ils soient intégrés au site et à l'environnement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• La végétation existante doit être respectée.

Toutefois, si, pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige et de même essence à planter sur la parcelle.

• Les aires de stationnement seront obligatoirement paysagées.

• Il sera de même fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être en tout ou partie dissimulé.

• La végétation utilisée devra s'inspirer de la végétation locale.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DE SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone N, le COS est nul.

Toutefois :

- Pour les équipements sportifs et de loisirs de plein air publics autorisés au titre de l'article N 2. Il n'est pas fixé de COS
- Pour les abris autorisés les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées à l'article N 2.
- Pour les ouvrages d'intérêt public (captages, réservoirs d'eau, lignes H.T et T.H.T.,...), il n'est pas fixé de COS.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation il sera tenu compte de la surface hors œuvre nette préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

TITRE V : ANNEXES

DOCUMENTS GRAPHIQUES

P85/86 « le PLU » I. Cassin

Les documents graphiques font désormais partie intégrante du règlement

>Représentations possibles dans toutes les zones

Les protections contre les nuisances, préservation des ressources naturelles, existence de risques naturels.

Les secteurs protégés pour la richesse du sol ou du sous-sol.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe.

Périmètres de desserte de transports réguliers inclus dans un PDU et permettant de réduire ou supprimer les obligations d'aires de stationnement ou de fixer un nombre maximum lors de constructions autres que l'habitation.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du code de l'urbanisme.

>Représentations possibles dans les zones U

Les terrains à cultiver et inconstructibles.

Les secteurs intéressés par un projet d'aménagement global (interdiction pendant 5 ans des constructions nouvelles selon un seuil défini par le règlement).

Les emplacements réservés pour programmes de logements respectant la mixité sociale.

>Représentations possibles dans les zones U et AU

Les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

>Représentations possibles dans les zones N

Les secteurs protégés au titre du paysage permettant le transfert des possibilités de construction

De plus, le plan et la liste récapitulative des Servitudes d'Utilité Publique devront être inclus aux annexes.