

Commune de Saint-Ismier

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit



Modification n°5
26/09/2024

SOMMAIRE

| | |
|--|-----|
| TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... | 2 |
| CHAPITRE 1 : ZONE UA..... | 3 |
| CHAPITRE 2 : ZONE UB..... | 23 |
| CHAPITRE 3 : ZONE UC..... | 41 |
| CHAPITRE 4 : ZONE UE..... | 60 |
| CHAPITRE 5 : ZONE UH..... | 76 |
| CHAPITRE 6 : ZONE UI..... | 94 |
| TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... | 109 |
| CHAPITRE 1 : ZONE AUc..... | 111 |
| TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... | 126 |
| CHAPITRE 1 : ZONE A..... | 127 |
| TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... | 142 |
| CHAPITRE 1 : ZONE N..... | 143 |
| TITRE IV – ANNEXES..... | 157 |
| GLOSSAIRE..... | 158 |
| ESSENCES AUTORISEES POUR LA PLANTATION DE HAIE..... | 161 |
| Table des matières..... | 164 |

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

« La zone UA correspond au centre-village de la commune : centralité historique de la commune qui regroupe commerces, services et équipements. C'est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions, les commerces ainsi que les équipements.

La zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Il s'agit de secteurs qui requièrent, pour pouvoir être utilisés ou occupés conformément à la vocation de la zone, des mesures de protection dont la nature et l'importance sont précisées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 29 mars 2004 (1ère révision le 2 août 2007 / 2ème révision le 07 novembre 2011) et joint dans le dossier de PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique (pièce n°5-1 du dossier). Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant à ce document.

Une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur ce secteur.»

Il est rappelé qu'une partie de la zone est concernée par le périmètre de protection des Monuments historiques du portail de l'église.

Elle comprend un sous-secteur UAc : il s'agit d'un ensemble de parcelles liées à la zone pavillonnaire.

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

Article UA. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article UA. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA. 3 : Accès et voiries

Article UA. 4 : Desserte par les réseaux

Article UA. 5 : Superficie minimale des terrains

Article UA. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article UA. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UA. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UA. 9 : Emprise au sol des constructions

Article UA. 10 : Hauteur maximale des constructions

Article UA. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article UA. 12 : Stationnement

Article UA. 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA. 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

Article UA. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article UA2,
- Les constructions destinées à l'artisanat non autorisées à l'article UA2,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article UA2.

Article UA. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Dans les secteurs repérés par une servitude au titre de l'article L151.41 5° du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont autorisées à conditions d'être inférieures à 20m² de surface de plancher. Sont autorisées les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- Les annexes sont autorisées dans la limite de trois.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.
- Les activités artisanales se déroulant à l'intérieur d'un bâtiment n'entraînant pas de nuisance (sonore, olfactive, etc.) pour le voisinage, sont autorisées à concurrence d'une surface de planchers hors œuvre nette de 100 m² maximum.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- Sur les linéaires commerciaux identifiés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU, seules sont autorisées en rez-de-chaussée :
 - Les constructions destinées aux commerces,
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles soient liées à une activité de commerce ou à un service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les éléments de paysage repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5 du PLU, et identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique : ces espaces sont à

préservé, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UA13.

- Pour le secteur de la commune à préserver et repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5 du PLU, l'ensemble des éléments inclus dans le périmètre est soumis au permis de démolir. Ce secteur est à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UA11.
- Pour les éléments du patrimoine bâti (murs de pierre) de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5 du PLU, ils sont soumis au permis de démolir. Ces éléments sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UA11.

Cas particulier des antennes relais de téléphonie mobile

- Toute personne souhaitant exploiter, transférer, modifier, sur le territoire de la commune, une ou plusieurs installations radioélectriques à l'origine des champs électromagnétiques respectera les normes en vigueur inscrites dans le Décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 concernant l'exposition du public et les valeurs limites d'exposition ainsi que les dispositions de la loi « Abeille » n°2015-136 du 9 février 2015 relative à la sobriété, à la transparence, à l'information et à la concertation en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques, ses décrets d'application actuels et futurs. En cas d'évolution de la réglementation, et notamment des valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques, les opérateurs devront mettre en conformité leurs installations dans le délai prévu par la réglementation.
- A l'appui de toute demande le pétitionnaire s'assurera que l'exposition aux champs électromagnétiques générée par l'installation ou l'équipement soit aussi faible que possible tout en préservant la qualité du service rendu.
- La commune se réserve la possibilité de soumettre à toute demande d'autorisation de la part d'un opérateur une ou plusieurs propositions de localisation alternative dans le respect des objectifs du PADD dans le but de garantir la préservation des sites, des paysages urbains ainsi que la santé et la sécurité des habitants.
- L'intégration du projet dans le paysage urbain ou naturel restera un critère déterminant pour la validation du projet.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA. 3 : Accès et voiries

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4, les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

1. Accès

- Les caractéristiques des accès doivent :
 - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
 - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
 - apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Un seul accès à la voie publique est autorisé par unité foncière.
- L'accès à la voirie publique sera organisé de manière à comporter une plateforme visible de la chaussée d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger. Il devra être garanti un dégagement de 4 mètres minimum permettant de stationner un véhicule et présentant une pente d'environ 5%. S'il est muni d'un système de fermeture (portail...), ce dernier devra être situé à 5 mètres minimum en retrait de la voie, sauf situation exceptionnelle avérée.

2. Voirie

Pour des raisons de sécurité, les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

Article UA. 4 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Saint-Ismier.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal en vigueur.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

2.2 Eaux usées non domestiques

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

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

2.3 Eaux pluviales

Définition

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

Règle générale

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

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

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

2.4 Réseau d'électricité

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Article UA. 5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

Article UA. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques mais elles ne s'appliquent pas aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.

2. Règles générales

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Dans ce cas, la façade construite à l'alignement ou sur la ligne d'implantation n'excèdera pas une longueur de 15 mètres.
- Les constructions doivent également respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté - 2m ($H \leq L+2$).
- Une tolérance de 0.70m est admise pour les débords de toiture et autres ouvrages en encorbellement.
- En UAc: les constructions nouvelles doivent être implantées à 6 m minimum de l'alignement.

3. Dispositions particulières

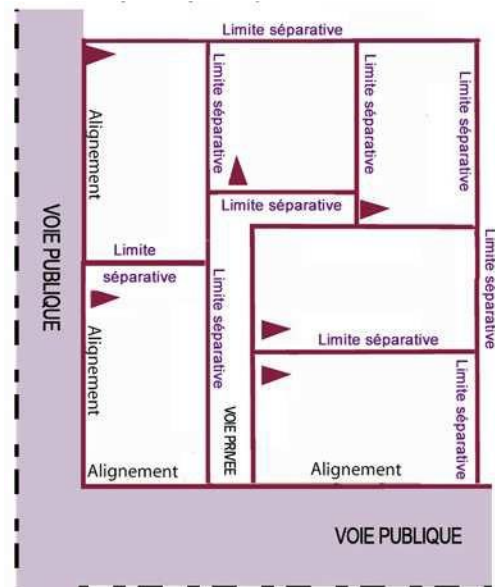
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les équipements publics ou d'intérêt général et les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général doivent uniquement respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté - 2m ($L \geq H-2$).
- Si la construction comporte un ou des commerces en rez-de-chaussée, celle-ci doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 m à partir de l'alignement.

Article UA. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

Limite d'application de la règle : Dans les cas où la construction ne s'implante pas en limite, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal du bâtiment.



Définitions :

H = Hauteur

L = Longueur / distance

Alignement = limite entre les parcelles privées et l'espace public (règles définies à l'article 6)

2. Règles générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5mètres ($L \geq H/2$, avec 5 m. mini.)

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les équipements publics ou d'intérêt général devront être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$, avec 4 m mini.).
- Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général non implantés en limite séparative peuvent être édifiés à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.
- Toute implantation de piscine doit respecter une distance de 3 m minimum entre le bassin de la piscine et les limites séparatives.
- Pour les annexes, le recul doit être de 2m minimum et la hauteur de 3,50m maximum. L'implantation sur une seule limite séparative est autorisée si la hauteur de l'annexe est inférieure à 2,50m. Dans les deux cas, la longueur de l'annexe ne pourra excéder 6 mètres. Une seule annexe sera autorisée sur une limite sauf si elle est positionnée dans un angle sans pouvoir excéder 8 mètres de longueur cumulée.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble : les règles de recul ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais à chaque lot. *Rappel : R151-21 alinéa 3 « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées sauf si le règlement du PLU s'y oppose. »*
- **Secteur UAc** : Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2$, avec 5 m. mini.)

Article UA. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Il est exigé une distance minimum de 10m entre deux constructions disjointes implantées sur une même propriété. (hors annexes)
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- **Secteur UAc** : La distance entre les constructions disjointes implantées sur une même propriété sera égale à la hauteur de la construction la plus haute *2 avec un minimum de 10m. pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement ou pour répondre aux exigences de circulation des véhicules incendie. Les annexes ne sont pas concernées.

Article UA. 9 : Emprise au sol des constructions

1. Secteur UAc

Le coefficient d'emprise au sol s'applique à l'ensemble des constructions situées sur le tènement support de la construction (annexes et piscines comprises). Il comprend la projection de la construction au sol, débord de toitures compris au-delà de 0.70cm.

Pour les constructions nouvelles ou achevées après le 10/11/2017 :

- Lorsque la construction est pour partie supérieure à 6 mètres le CES est de 0.10,
- Lorsque la construction est en tout point inférieure à 6 mètres le CES est porté à 0.15,
- Lorsque la construction est en tout point inférieure à 5 mètres le CES ne s'applique pas.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation achevées avant le 10/11/2017, au-delà du plafond du CES une extension de 50 m² de surface de plancher maximum est autorisée, en une ou plusieurs tranches.

L'extension ne pourra pas excéder, soit :

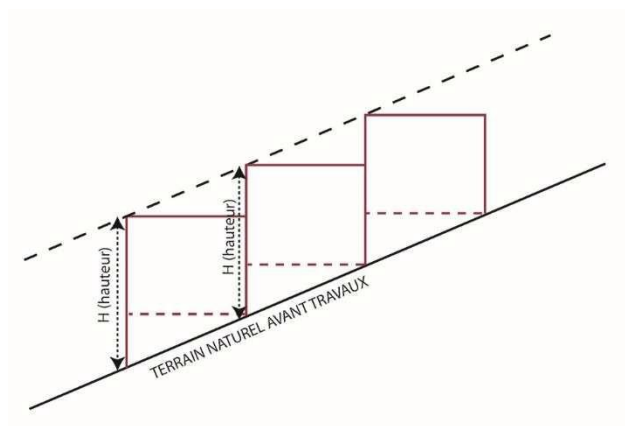
- la hauteur de la construction existante, pour des motifs architecturaux,
- la hauteur prévue par l'article n°UA10-2.

Article UA. 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définitions

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*
 - Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
 - Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.
 - Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :

Vue en coupe :



2. Hauteurs maximales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres** pour les toitures à pans.
- La hauteur maximale des toitures terrasses est limitée à **4,50 mètres**.
- La hauteur maximale des équipements publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général est fixée à **15 mètres**.
- **Secteur UAc :**
 - La hauteur maximale des constructions est fixée à **7,50 m pour les toitures à pans** et la hauteur maximale des toitures terrasses est limitée à **4,50 mètres**.

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Pour les extensions visées à l'article UA 9-2, l'extension ne pourra pas excéder soit :
 - la hauteur de la construction existante pour des motifs architecturaux ;
 - la hauteur prévue par l'article UA10-2.

Article UA. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé qu'une partie de la zone UA est concernée par le périmètre de protection des Monuments historiques du portail de l'église.

1. Dispositions générales

- Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect 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.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, etc. ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les façades des bâtiments projetés doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité, conserver une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux dits réfléchissants et/ou brillants est interdit.
- Les menuiseries ou les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent, par la qualité des matériaux, s'intégrer harmonieusement à l'édifice. Ainsi les menuiseries ou les ferronneries doivent chacune être d'une seule couleur sur toutes les façades.
- Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante. Pour les constructions collectives, l'opérateur doit mettre en place un système d'antenne collective.
- Il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions s'intègrent avec les spécificités du site, la topographie du terrain, les caractéristiques et emplacements du bâtis existants alentours afin de protéger les respirations et préserver les perspectives sur le grand paysage et de les réaliser avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel urbain.

- Pourront notamment être refusées des constructions qui font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou qui constitueraient des pastiches d'architecture.

2. Toitures

- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, etc. Notamment les conduits de fumée ou de ventilation devront être encoffrés le long des pignons en harmonie avec le pignon. L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour ou qui ne sont pas visibles de la voie publique.
- Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, sauf pour les annexes, cette solution devra répondre aux 2 critères cumulatifs : d'économie d'énergie et de gestion des eaux de ruissellement. Le revêtement devra présenter une épaisseur minimum de terre de 0.50m et être végétalisé. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le volume de la toiture. Il est interdit de réaliser des écrans occultant sur le pourtour des toitures terrasses.
- L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) devront s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.
- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les appentis (bâtiments adossés à des bâtiments existants).

3. Façades

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étages, les proportions des ouvertures et une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux. Les façades devront s'intégrer harmonieusement avec l'environnement existant.

Notamment :

- Les modifications effectuées sur un édifice ne doivent pas être faites au coup par coup mais en tenant compte de la composition de tout l'édifice,
- Toutes les façades d'une construction, notamment les mur-pignons (mitoyens ou non) doivent être traitées en harmonie avec la façade dite "principale" bordant l'espace public, en tenant compte des différences d'orientation et d'usage. Les locaux annexes et extensions de toute nature doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux et être en harmonie avec les matériaux constituant des façades.
- Les couleurs ne doivent pas créer de ruptures dans la lecture du paysage bâti, Il doit être tenu compte, dans la conception de la façade, du bâti environnant existant.
- Est proscrite toute teinte dont les coloris seraient trop vifs et voyants ou ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.

- Les raccordements aux réseaux de distribution de l'électricité, du gaz et de télécommunication doivent être dissimulés ou harmonieusement intégrés au bâti.
- Les pignons sur les limites séparatives ainsi que les locaux en superstructure doivent recevoir un revêtement en harmonie avec les façades.
- Les murs pignons des bâtiments existants laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive, doivent recevoir un enduit en harmonie avec la façade voisine.
- Les devantures commerciales sont réalisées sous forme de vitrine cohérente avec la trame architecturale et les composantes de l'immeuble dans lequel elles sont intégrées. Les mécanismes et coffrets doivent être dissimulés.

4. Couvertures

- En cas de rénovation, les matériaux utilisés de couverture s'harmoniseront avec ceux des constructions voisines.
- Exceptionnellement, en cas de rénovation partielle inférieure à 50% du pan de toiture concerné, la reconduction du matériau initial sera possible.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

5. Abords des constructions

5.1 Mouvements de terre

- Les déblais et 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, ils doivent s'intégrer au terrain naturel. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Ces mouvements de terre et ces murs de soutènement devront être dûment justifiés dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- Les enrochements doivent être traités de manière à s'intégrer au site. Ces murs seront alors traités en pierres apparentes ou en crépis et serviront de support aux plantes grimpantes.
- **Secteur UAc** : Les déblais sont limités à 2.7m et les remblais sont limités à 1m et devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

5.2 Clôtures et portails

- Toute limite non construite entre l'espace public et le domaine privé, à l'exception des systèmes d'accès, des rez-de-chaussée commerciaux, et des équipements publics ou d'intérêt général, peut être matérialisée par une clôture implantée à l'alignement. La

clôture peut être constituée par un mur bahut maçonné et enduit de 0.50 mètres de hauteur maximum qui pourra être surmonté d'un système à claire-voie. Les clôtures seront obligatoirement ajourées et végétalisées ou uniquement végétalisées. Par exception, un mur en pierre d'une hauteur maximum de 2 mètres pourra être réalisé. Les clôtures plastiques, les écrans de tôle, treillage, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdits. Les haies de clôture seront constituées par des essences variées et locales.

- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies publiques est interdite.
- Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies publiques doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- Pour les clôtures qui ne sont pas édifiées en bordure d'espace public ou des voies publiques, elles devront être réalisées selon les prescriptions ci-dessous :
 - par une simple haie d'essences variées et locales doublée ou non d'un grillage pouvant être fixé jusqu'en limite séparative et tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion des poteaux béton.
 - par un mur bahut maçonné et enduit de 0.50m surmonté ou non d'un grillage, doublé d'une haie végétalisée.
 - sont formellement interdits les écrans occultant de type tôle, treillage, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire. Les haies de clôture seront constituées par des essences variées et locales.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 1,70 mètres sur rue et 2 mètres sur limite séparative.
- Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement jusqu'au niveau du terrain naturel.
- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

6. Eléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4 du PLU.

Sont distingués des murs à « l'ancienne », des constructions et le centre ancien de la commune à protéger.

- Les murs à « l'ancienne » repérés aux documents graphiques du PLU devront être maintenus sur 90% de leur linéaire au minimum, ou restaurés dans leur aspect original, sauf considération technique et / ou de sécurité dûment justifiée.
- Les constructions identifiées aux documents graphiques du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition pourra être autorisée si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer

l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

- Dans le centre ancien de la commune à préserver (repéré aux documents graphiques n°4-2- 1 à 4-2-4 du PLU) :
 - L'ensemble des constructions situées dans ce secteur est soumis au permis de démolir. La démolition pourra être autorisée si l'état de l'immeuble et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Ces transformations prendront en compte le style architectural dominant de l'immeuble.
 - Les réhabilitations et modifications des constructions existantes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....
 - L'aspect général des constructions nouvelles autorisées dans le secteur 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. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont notamment interdits.

Article UA. 12 : Stationnement

1. Stationnement des véhicules

1.1 Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier de l'autorisation d'urbanisme.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

1.2 Quantités requises

| Destination | Quantités requises |
|----------------------|--|
| Habitation | <ul style="list-style-type: none"> - En dessous de 30m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement, - A partir de 30m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 30 m² de surface de plancher, - pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement. - En outre, 30% des places devront être couvertes à partir de 2 logements. |
| Hébergement hôtelier | 1 place minimum par tranche de 60 m ² de surface de plancher |
| Bureaux / Commerces | 1 place minimum par tranche de 30 m ² de surface de plancher |
| Artisanat | 1 place minimum par tranche de 70 m ² de surface de plancher |

2. Stationnement des cycles

2.1 Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.

2.2 Quantités requises

- Pour les constructions destinées à l'habitat, aux bureaux ou aux commerces de plus de 300m² de surface de plancher, au moins 1 espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 5 m² devra être aménagé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes.
- En outre, il est exigé selon la destination :

| Destination | Surfaces requises |
|--------------------------------------|---|
| Habitations / Hébergements hôteliers | 1,5 % minimum de la surface de plancher |
| Bureaux | 1 % minimum de la surface de plancher |
| Commerces/Artisanat | 0,5 % minimum de la surface de plancher |

Article UA. 13 : Espaces libres et plantations

1. Généralités

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements devront être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2. Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées.
- Les espaces non bâtis, non aménagés et non dédiés au stationnement et à la voirie devront être de pleine terre, végétalisés.
- Une surface minimum de 50% de l'unité foncière support du projet sera réservée aux espaces de pleine terre.
- Les plantations seront obligatoirement des essences locales.

Secteur UAC :

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- Les espaces non bâtis, non aménagés et non dédiés au stationnement et à la voirie devront être en pleine terre et végétalisés.
- L'espace de pleine terre :
 - lorsque la construction est pour partie supérieure à 6 mètres le coefficient de pleine terre est de 0,50
 - lorsque la construction est en tout point inférieure à 6 mètres le coefficient de pleine terre est ramené à 0,40.
 - Pour les extensions et constructions prévues à l'article UA9-2, il ne sera pas tenu compte du coefficient d'espace pleine terre.
- Le nombre minimum d'arbres à planter est de 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

3. Patrimoine végétal

- L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5.
- **Lorsque ce sont des espaces verts composés de masses boisées et des groupements d'arbres**, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune.
Sur ces espaces :

Les surfaces vertes ou boisées existantes devront être conservées en l'état sur au moins 75% de leur surface.

Les coupes et abattages d'un ou plusieurs de ces arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
 - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.
- La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA. 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Les possibilités de construire résultent de l'application des articles UA3 à UA13.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

« La zone UB est une zone urbaine située en bordure de la RD1090 regroupant la mixité et la diversité des fonctions urbaines de la commune, et destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions, les commerces, les équipements ».

La zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Il s'agit de secteurs qui requièrent, pour pouvoir être utilisés ou occupés conformément à la vocation de la zone, des mesures de protection dont la nature et l'importance sont précisées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 29 mars 2004 (1ère révision le 2 août 2007 / 2ème révision le 07 novembre 2011) et joint dans le dossier de PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique (pièce n°5-1 du dossier). Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant à ce document.

Une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur ce secteur. »

Elle comprend deux secteurs :

- UBa dédié à une partie de la zone de la Bâtie,
- UBb secteur mixte à vocation d'activités et de logements
- UBc secteur de logements à vocation sociale

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

Article UB. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article UB. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB. 3 : Accès et voiries

Article UB. 4 : Desserte par les réseaux

Article UB. 5 : Superficie minimale des terrains

Article UB. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article UB. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UB. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UB. 9 : Emprise au sol des constructions

Article UB. 10 : Hauteur maximale des constructions

Article UB. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article UB. 12 : Stationnement

Article UB. 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB. 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

Article UB. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs :

- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article UB2,
- Les constructions destinées à l'artisanat non autorisées à l'article UB2,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article UB2.

Article UB. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans les secteurs repérés par une servitude au titre de l'article L151.41 5° du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont autorisées à conditions d'être inférieures à 20m² de surface de plancher. Sont autorisées les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- Les annexes sont autorisées dans la limite de 3.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.
- Les activités artisanales se déroulant à l'intérieur d'un bâtiment n'entraînant pas de nuisance (sonore, olfactive, etc...) pour le voisinage, sont autorisées à concurrence d'une surface de planchers hors œuvre nette de 100 m² maximum.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- Pour les opérations situées dans les secteurs délimités sur les documents graphiques du PLU n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU, au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, les constructions à usage d'habitation à condition que les programmes de plus de 400 m² de surface de plancher ou de plus de 6 logements intègrent :
 - Dans les zones UB et UBa : un minimum de 30 % de logements sociaux, sur l'ensemble des logements construits. En cas d'opérations mixtes comportant des bureaux, commerces et habitations, le calcul ne s'applique qu'à la part consacrée à l'habitation.

- Dans la zone UBb : un minimum de 40 % de logements sociaux, sur l'ensemble des logements construits. En cas d'opérations mixtes comportant des bureaux, commerces et habitations, le calcul ne s'applique qu'à la part consacrée à l'habitation.
- Dans la zone UBc : un taux de 100% de logements sociaux, sur l'ensemble des logements construits

Exemples :

- Si une opération dépasse 380m² de surface de plancher consacrés aux logements et qu'elle comporte la création de 8 logements, le calcul sera : $8 \times 30\% = 2.4$ soit arrondi à l'entier supérieur : 3 logements.
- Si une opération dépasse 500m² de surface de plancher consacrés aux logements et qu'elle comporte la création de 4 logements, le calcul sera : $4 \times 30\% = 1.2$ qui sera arrondi à l'entier supérieur donc 2 logements.
- Pour les éléments du patrimoine bâti (murs de pierre, façades équipées de peintures publicitaires et constructions à caractère patrimonial) de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5 du PLU, ils sont soumis au permis de démolir. Ces éléments sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UB11.

Cas particulier des antennes relais de téléphonie mobile

- Toute personne souhaitant exploiter, transférer, modifier, sur le territoire de la commune, une ou plusieurs installations radioélectriques à l'origine des champs électromagnétiques respectera les normes en vigueur inscrites dans le Décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 concernant l'exposition du public et les valeurs limites d'exposition ainsi que les dispositions de la loi « Abeille » n°2015-136 du 9 février 2015 relative à la sobriété, à la transparence, à l'information et à la concertation en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques, ses décrets d'application actuels et futurs. En cas d'évolution de la réglementation, et notamment des valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques, les opérateurs devront mettre en conformité leurs installations dans le délai prévu par la réglementation.
- A l'appui de toute demande le pétitionnaire s'assurera que l'exposition aux champs électromagnétiques générée par l'installation ou l'équipement soit aussi faible que possible tout en préservant la qualité du service rendu.
- La commune se réserve la possibilité de soumettre à toute demande d'autorisation de la part d'un opérateur une ou plusieurs propositions de localisation alternative dans le respect des objectifs du PADD dans le but de garantir la préservation des sites, des paysages urbains ainsi que la santé et la sécurité des habitants.
- L'intégration du projet dans le paysage urbain ou naturel restera un critère déterminant pour la validation du projet.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB. 3 : Accès et voiries

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4, les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

1. Accès

- Les caractéristiques des accès doivent :
 - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
 - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité.
 - apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Dans les zones UB, UBa et UBb : un seul accès à la voie publique est autorisé par unité foncière.
- En zone UBc : trois accès à la voie publique sont autorisés par unité foncière.

L'accès à la voirie publique sera organisé de manière à comporter une plateforme visible de la chaussée d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger. Il sera d'une largeur minimale de 2,5 mètres Il devra être garanti un dégagement de 4 mètres minimum permettant de stationner un véhicule et présentant une pente d'environ 5%. S'il est muni d'un système de fermeture (portail...), ce dernier devra être situé à 5 mètres minimum en retrait de la voie, sauf situation exceptionnelle avérée.

2. Voirie

Pour des raisons de sécurité, les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

Article UB. 4 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Saint- Ismier.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal en vigueur.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

2.2 Eaux usées non domestiques

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

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

2.3 Eaux pluviales

Définition

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

Règle générale

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

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

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

2.4 Réseau d'électricité

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Article UB. 5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

Article UB. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques mais elles ne s'appliquent pas aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.

2. Règles générales

- Pour l'alignement sur la RD 1090 :
 - Sur la partie amont, les constructions doivent s'implanter à 5m minimum par rapport à l'alignement.
 - Sur la partie aval, les constructions doivent s'implanter à 10m minimum par rapport à l'alignement.

Dans les deux cas, cet espace issu du recul devra faire l'objet d'un traitement paysagé.

En outre les façades ne pourront être supérieures à 25 mètres de long (le front bâti devra être non linéaire et architecturalement travaillé pour s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager) sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant laquelle ne pourra excéder 10,50 mètres de long et être inférieure à 4,50 mètres de hauteur.

- Pour l'alignement sur les autres voies publiques : les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($H \leq L$).
 - Dans la zone UBc : les constructions nouvelles doivent être implantées entre 0 et 5 mètres de l'alignement.
- Une tolérance de 0.70m est admise pour les débords de toitures et autres ouvrages en encorbellement.

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les équipements publics ou d'intérêt général et les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général doivent uniquement respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($H \leq L$).

Article UB. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des

constructions par rapport aux limites séparatives de parcelles.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal du bâtiment.

Définitions :

H = Hauteur

L = Longueur / distance

Alignement = limite entre les parcelles privées et l'espace public (règles définies à l'article 6)

2. Règles générales

Les constructions doivent être implantées :

- Pour les zones UB, UBa et UBb, à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée en tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2$, avec 5 m. mini.)
- En zone UBc, à une distance des limites séparatives pouvant aller jusqu'à 4 mètres maximum entre la construction et la limite séparative.

En outre les façades ne pourront être supérieures à 25 mètres de long par rapport à la RD1090 sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant laquelle ne pourra excéder 10,50 mètres de long et être inférieure à 4,50 mètres de hauteur.

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les équipements publics ou d'intérêt général devront être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général non implantés en limite séparative peuvent être édifiés à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.
- Toute implantation de piscine doit respecter une distance de 3 m minimum entre le bassin de la piscine et les limites séparatives.
- Pour les annexes, le recul doit être de 2m minimum et la hauteur de 3,50m maximum. L'implantation sur une seule limite séparative est autorisée si la hauteur de l'annexe est inférieure à 2,50m. Dans les deux cas, la longueur de l'annexe ne pourra excéder 6 mètres. Une seule annexe sera autorisée sur une limite sauf si elle est positionnée dans un angle sans pouvoir excéder 8 mètres de longueur cumulée.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble; les règles de recul ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais à chaque lot. *Rappel : R151-21 alinéa 3 « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées sauf si le règlement du PLU s'y oppose. »*

Article UB. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Il est exigé une distance minimum de 10m en tout point et entre deux constructions disjointes implantées sur une même propriété.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

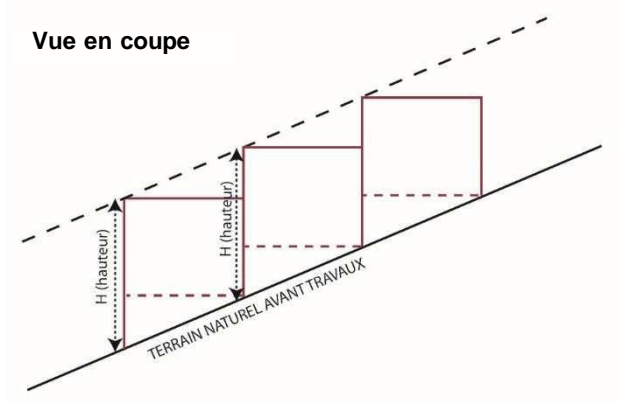
Article UB. 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article UB. 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.
- Illustration de l'interprétation du terrain naturel sur un terrain en pente :



2. Hauteurs maximales

- La hauteur maximale, des constructions est fixée :
 - à **11 mètres** dans la zone UB et UBa,
 - à **13 mètres** dans la zone UBb.
 - à **13,50 mètres** dans la zone UBc.
- La hauteur maximale des équipements publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général est fixée à **13 mètres**.

3. Dispositions particulières

- Sur la partie amont de la RD1090, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres calculés en tous points du terrain naturel avant travaux.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- La hauteur des constructions sur les parcelles qui se situent à moins de 30 mètres de la zone UH (repérées au document graphique) sera limitée à 6 mètres.

Article UB. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Dispositions générales

- Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect 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.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, etc. ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les façades des bâtiments projetés doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité, conserver une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux dits réfléchissants et/ou brillants est interdit.
- Les menuiseries ou les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent, par la qualité des matériaux, s'intégrer harmonieusement à l'édifice. Ainsi les menuiseries ou les ferronneries doivent chacune être d'une seule couleur sur toutes les façades.
- Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante. Pour les

constructions collectives, l'opérateur doit mettre en place un système d'antenne collective.

- Il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions s'intègrent avec les spécificités du site, la topographie du terrain, les caractéristiques et emplacements du bâti existants alentours afin de protéger les respirations et préserver les perspectives sur le grand paysage et de les réaliser avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel urbain.
- Pourront notamment être refusées des constructions qui font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou qui constitueraient des pastiches d'architecture.

2. Toitures

- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, etc. Notamment les conduits de fumée ou de ventilation devront être encoffrés le long des pignons en harmonie avec le pignon. L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour ou qui ne sont pas visibles de la voie publique.
- Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, sauf pour les annexes, des revêtements de type jardins (gazon, plantations, tapis végétal durable...) seront obligatoires y compris en cas d'implantation de panneaux solaires. Ces derniers devront être intégrés dans le volume de la toiture. Il est interdit de réaliser des écrans occultant sur le pourtour des toitures terrasses.
- L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) devront s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

3. Façades

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étages, les proportions des ouvertures et une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux. Les façades devront s'intégrer harmonieusement avec l'environnement existant.

Notamment :

- Les modifications effectuées sur un édifice ne doivent pas être faites au coup par coup mais en tenant compte de la composition de tout l'édifice,
- Toutes les façades d'une construction, notamment les mur-pignons (mitoyens ou non) doivent être traitées en harmonie avec la façade dite "principale" bordant l'espace public, en tenant compte des différences d'orientation et d'usage. Les locaux annexes

et extensions de toute nature doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux et être en harmonie avec les matériaux constituant des façades.

- Les couleurs ne doivent pas créer de ruptures dans la lecture du paysage bâti, Il doit être tenu compte, dans la conception de la façade, du bâti environnant existant.
- Est proscrite toute teinte dont les coloris seraient trop vifs et voyants ou ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.
- Les raccordements aux réseaux de distribution de l'électricité, du gaz et de télécommunication doivent être dissimulés ou harmonieusement intégrés au bâti.
- Les pignons sur les limites séparatives ainsi que les locaux en superstructure doivent recevoir un revêtement en harmonie avec les façades.
- Les murs pignons des bâtiments existants laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive, doivent recevoir un enduit en harmonie avec la façade voisine.
- Les devantures commerciales sont réalisées sous forme de vitrine cohérente avec la trame architecturale et les composantes de l'immeuble dans lequel elles sont intégrées. Les mécanismes et coffrets doivent être dissimulés.

4. Couvertures

- Les matériaux de couverture s'harmoniseront avec ceux des constructions voisines existantes.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, d'intérêt collectif et bâtiments communaux.

5. Abords des constructions

5.1 Mouvements de terre

- Les déblais et 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, ils doivent s'intégrer au terrain naturel. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Ces mouvements de terre et ces murs de soutènement devront être dûment justifiés dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- Les enrochements doivent être traités de manière à s'intégrer au site. Ces murs seront alors traités en pierres apparentes ou en crépis et serviront de support aux plantes grimpantes.

5.2 Clôtures et portails

- Toute limite non construite entre l'espace public et le domaine privé, à l'exception des systèmes d'accès, des rez-de-chaussée commerciaux, et des équipements publics ou d'intérêt général, peut être matérialisée par une clôture implantée à l'alignement. La clôture peut être constituée par un mur bahut maçonné et enduit de 0.50 mètres de hauteur maximum qui pourra être surmonté d'un système à claire-voie. Les clôtures seront obligatoirement ajourées et végétalisées ou uniquement végétalisées. Par exception, un mur en pierre d'une hauteur maximum de 2 mètres pourra être réalisé. Les clôtures plastiques, les écrans de tôle, treillage, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdits. Les haies de clôture seront constituées par des essences variées et locales.
- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies publiques est interdite.
- Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies publiques doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- Pour les clôtures qui ne sont pas édifiées en bordure d'espace public ou des voies publiques, elles devront être réalisées selon les prescriptions ci-dessous :
 - Par une simple haie d'essences variées et locales, doublée ou non d'un grillage pouvant être fixé jusqu'en limite séparative et tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion des poteaux béton.
 - Par un mur bahut maçonné et enduit de 0,50m surmonté ou non d'un grillage, doublé d'une haie végétalisée.
 - Sont formellement interdits les écrans de tôle, treillage, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire. Les haies de clôture seront constituées par des essences variées et locales.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 1,70 mètres sur rue et 2 mètres sur limite séparative.
- Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement jusqu'au niveau du terrain naturel.
- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures

6. Éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4 du PLU.

Sont distingués des murs à « l'ancienne », des constructions et le centre ancien de la commune à protéger.

- Les murs à « l'ancienne » repérés aux documents graphiques du PLU devront être maintenus sur 90% de leur linéaire au minimum, ou restaurés dans leur aspect original, sauf considération technique et / ou de sécurité dûment justifiée.

- Les façades équipées de peintures publicitaires repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5 du PLU, doivent être préservés. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les façades identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable.
- Les constructions identifiées aux documents graphiques du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition pourra être autorisée si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle.
Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

Article UB. 12 : Stationnement

1. Stationnement des véhicules

1.1 Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier de l'autorisation d'urbanisme.
- Les espaces réservés aux stationnements doivent être suffisants et conçus pour assurer le parking de tous les usagers dont les visiteurs.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

1.2 Quantités requises

| Destination | Quantités requises |
|----------------------|--|
| Habitation | <ul style="list-style-type: none"> - En dessous de 30 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement, - A partir de 30 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 30 m² de surface de plancher, - Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement. - En outre, 30% des places devront être couvertes à partir de 2 logements. - En outre, les opérations supérieures à 400m² de surface de plancher devront comprendre un minimum de 100m² de stationnement visiteurs (places non couvertes et accessibles au public). |
| Hébergement hôtelier | 1 place minimum par tranche de 60 m ² de surface de plancher |
| Bureaux- Commerces | 1 place minimum par tranche de 30 m ² de surface de plancher |
| Artisanat | 1 place minimum par tranche de 70 m ² de surface de plancher |

2. Stationnement des cycles

2.1 Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.

2.2 Quantités requises

- Pour les constructions destinées à l'habitat, aux bureaux ou aux commerces de plus de 300 m² de surface de plancher au moins 1 espace de stationnement clos et couvert pour les cycles d'une surface minimum de 5 m² devra être aménagé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes.
- En outre, il est exigé selon la destination :

| Destination | Surfaces requises |
|--------------------------------------|---|
| Habitations / Hébergements hôteliers | 1,5 % minimum de la surface de plancher |
| Bureaux | 1 % minimum de la surface de plancher |
| Commerces/Artisanat | 0,5 % minimum de la surface de plancher |

Article UB. 13 : Espaces libres et plantations

3. Généralités

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements
- devront être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

4. Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- Une surface minimum de 25% de l'unité foncière support du projet sera réservée aux espaces de pleine terre.
- Le nombre minimum d'arbres à planter est de 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

5. Dispositions particulières : abords de la RD1090

- Bordure amont : afin d'atténuer le front bâti, il est exigé un traitement paysagé de la bande de recul entre la voirie et le bâtiment. Le traitement paysagé privilégiera les alignements d'arbres de moyennes tiges.
Il sera exigé une plantation tous les 8 mètres en moyenne.
- Bordure aval : afin de mettre à distance les constructions sans refermer la perspective, le traitement de la bande de recul entre la voirie et la construction devra être paysagé (végétalisé) et privilégiera les plantations basses (de type haies vives et massifs).

6. Modalités de réalisation

- Les espaces non bâtis, non aménagés et non dédiés au stationnement et à la voirie devront être en pleine terre et végétalisés.
- Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées (cf. Annexes « essences autorisées pour la plantation de haies »).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB. 14 : Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités de construire résultent de l'application des articles UB3 à UB13.

CHAPITRE 3 : ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

« La zone UC est une zone urbaine à caractère résidentiel divisée en deux sous-secteurs :

- **UCa** : sous-secteur situé aux abords de la RD 1090 (à moins de 500 mètres de part et d'autre de la voie de communication) et à proximité de l'autoroute A41 dans le quartier de la Bâtie. Il est composé majoritairement d'habitat individuel isolé ou constitué sous forme de lotissements et est caractérisé par sa situation d'interface entre les deux centralités communales que sont le secteur de la mairie et le secteur de la RD 1090. Identifié comme participant d'une densité graduelle des quartiers à partir de la RD 1090, ce sous-secteur est privilégié pour accueillir de nouvelles formes d'habitat.
- **UCb** : sous-secteur situé sur les coteaux ou dans la plaine de Saint-Ismier. Il s'agit des quartiers les plus éloignés des commerces, services et composés très majoritairement d'habitat individuel isolé ou constitué sous forme de lotissements.

Cette zone est ainsi destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions, les commerces, les équipements.

La zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Il s'agit de secteurs qui requièrent, pour pouvoir être utilisés ou occupés conformément à la vocation de la zone, des mesures de protection dont la nature et l'importance sont précisées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 29 mars 2004 (1ère révision le 2 août 2007 / 2ème révision le 07 novembre 2011) et joint dans le dossier de PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique (pièce n°5-1 du dossier). Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant à ce document.

D'autre part, certaines constructions sont concernées par **le principe de réciprocité** qui précise que

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».

Afin de préserver ce caractère patrimonial, cette zone est soumise à l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Un périmètre de 30m est institué, reporté au document graphique autour des zones UH, et dans lequel la hauteur des constructions ne pourra dépasser 6 mètre de hauteur.

Il est rappelé qu'une partie de la zone est concernée par le périmètre de protection des Monuments historiques du portail de l'église.

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

Article UC. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article UC. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC. 3 : Accès et voiries

Article UC. 4 : Desserte par les réseaux

Article UC. 5 : Superficie minimale des terrains

Article UC. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article UC. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UC. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UC. 9 : Emprise au sol des constructions

Article UC. 10 : Hauteur maximale des constructions

Article UC. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article UC. 12 : Stationnement

Article UC. 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC. 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

Article UC. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs :

- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole non autorisées à l'article UC2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions destinées à l'artisanat non autorisées à l'article UC2,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article UC2,
- **Enfin dans les secteurs repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU et concernés par le principe de réciprocité**, sont interdits toute nouvelle construction et le changement de destination des constructions existantes.

Article UC. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans les secteurs repérés par une servitude au titre de l'article L151.41 5° du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont autorisées à conditions d'être inférieures à 20m² de surface de plancher. Sont autorisées les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- Le nombre d'annexes est limité à trois.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole,
- Les activités artisanales se déroulant à l'intérieur d'un bâtiment n'entraînant pas de nuisance pour le voisinage, sont autorisées à concurrence d'une surface de plancher de 100 m² maximum.
- Pour les éléments de paysage repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5, et identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UC13.
- Pour les éléments du patrimoine bâti (murs de pierre et constructions à caractère patrimonial) de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5 du PLU, ils sont soumis au permis de démolir. Ces éléments sont à

préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UC11.

- **Dans les secteurs repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU et concernés par le principe de réciprocité**, seule est autorisée l'extension des constructions existantes.

Cas particulier des antennes relais de téléphonie mobile

- Toute personne souhaitant exploiter, transférer, modifier, sur le territoire de la commune, une ou plusieurs installations radioélectriques à l'origine des champs électromagnétiques respectera les normes en vigueur inscrites dans le Décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 concernant l'exposition du public et les valeurs limites d'exposition ainsi que les dispositions de la loi « Abeille » n°2015-136 du 9 février 2015 relative à la sobriété, à la transparence, à l'information et à la concertation en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques, ses décrets d'application actuels et futurs. En cas d'évolution de la réglementation, et notamment des valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques, les opérateurs devront mettre en conformité leurs installations dans le délai prévu par la réglementation.
- A l'appui de toute demande le pétitionnaire s'assurera que l'exposition aux champs électromagnétiques générée par l'installation ou l'équipement soit aussi faible que possible tout en préservant la qualité du service rendu.
- La commune se réserve la possibilité de soumettre à toute demande d'autorisation de la part d'un opérateur une ou plusieurs propositions de localisation alternative dans le respect des objectifs du PADD dans le but de garantir la préservation des sites, des paysages urbains ainsi que la santé et la sécurité des habitants.
- L'intégration du projet dans le paysage urbain ou naturel restera un critère déterminant pour la validation du projet.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC. 3 : Accès et voiries

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4, les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

1. Accès

- Les caractéristiques des accès doivent :
 - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
 - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
 - apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Un seul accès à la voie publique est autorisé par unité foncière.
- L'accès à la voirie publique sera organisé de manière à comporter une plateforme visible de la chaussée d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger. Il devra être garanti un dégagement de 4 mètres minimum permettant de stationner un véhicule et présentant une pente d'environ 5%. S'il est muni d'un système de fermeture (portail...), ce dernier devra être situé à 5 mètres minimum en retrait de la voie, sauf situation exceptionnelle avérée.

2. Voirie

Pour des raisons de sécurité, les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

Article UC. 4 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Saint-Ismier.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal en vigueur.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

2.2 Eaux usées non domestiques

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

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

2.3 Eaux pluviales

Définition

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

Règle générale

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

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

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

3. Réseau d'électricité

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Article UC. 5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

Article UC. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques mais elles ne s'appliquent pas aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.

2. Règles générales

- En zone UCa, les constructions nouvelles doivent être implantées à 5m minimum de l'alignement.
- En zone UCb, les constructions nouvelles doivent être implantées à 5m minimum de l'alignement.
- Une tolérance de 0.70m est admise pour les débords de toitures et autres ouvrages en encorbellement.

3. Dispositions particulières

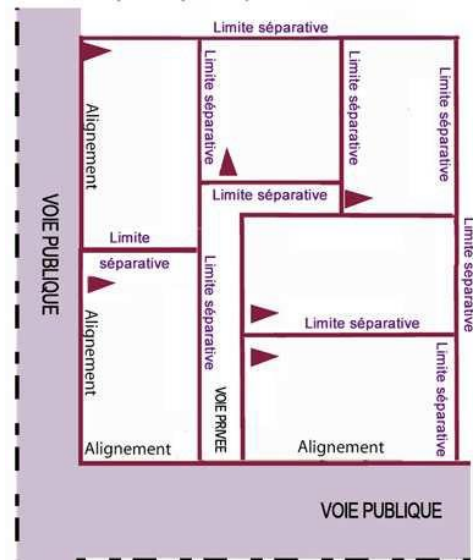
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante sur le tènement, située dans la marge de recul, l'extension pourra poursuivre l'alignement du bâti existant, sans pouvoir excéder 10 mètres de longueur au maximum.
- Les équipements publics ou d'intérêt général et les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général doivent uniquement respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L \geq H$).

Article UC. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles

Limite d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal du bâtiment.



Définitions :

H = Hauteur

L = Longueur / distance

Alignement = limite entre les parcelles privées et l'espace public (règles définies à l'article 6)

2. Règles générales

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à :
 - 4 mètres ($L \geq H/2$, avec 4 m. mini.) en zone UCa,

- 5 mètres ($L \geq H/2$, avec 5 m. mini.) en zone UCb.

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les équipements publics ou d'intérêt général devront être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général non implantés en limite séparative, peuvent être édifiés à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.
- Implantation des piscines : toute implantation de piscine doit respecter une distance de 3 m minimum entre le bassin de la piscine et les limites séparatives.
- Pour les annexes, le recul doit être de 2m minimum et la hauteur de 3,50m maximum. L'implantation sur une seule limite séparative est autorisée si la hauteur de l'annexe est inférieure à 2,50m. Dans les deux cas, la longueur de l'annexe ne pourra excéder 6 mètres. Une seule annexe sera autorisée sur une limite sauf si elle est positionnée dans un angle sans pouvoir excéder 8 mètres de longueur cumulée.
- Dans le cas d'une extension d'habitation existante, la construction pourra s'implanter à une distance de 4 mètres minimum de la limite séparative.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble; les règles de recul ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais à chaque lot. *Rappel : R151-21 alinéa 3 « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées sauf si le règlement du PLU s'y oppose. »*

Article UC. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre les constructions disjointes implantées sur une même propriété sera égale à la hauteur de la construction la plus haute *2 avec un minimum de 10m. pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement ou pour répondre aux exigences de circulation des véhicules incendie. Les annexes ne sont pas concernées.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article UC. 9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol s'applique à l'ensemble des constructions situées sur le tènement support de la construction (annexes et piscines comprises). Il comprend la projection de la construction au sol, débord de toitures compris au-delà de 0.70cm.

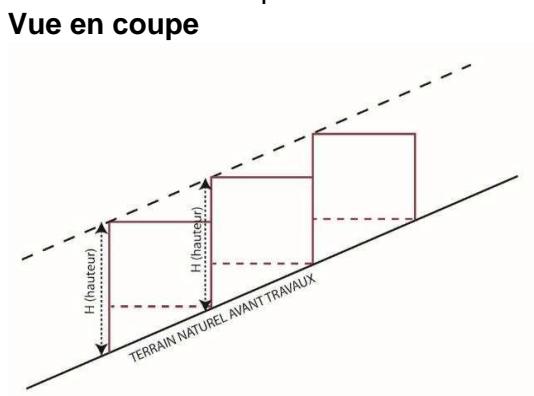
1. Pour les constructions nouvelles ou achevées après le 10/11/2017 :
 - a. Lorsque la construction est pour partie supérieure à 6 mètres le CES est de 0.15,
 - b. Lorsque la construction est en tout point inférieure à 6 mètres le CES est porté à 0.18,
 - c. Lorsque la construction est en tout point inférieure à 5 mètres le CES de 0,30.

2. Pour les constructions existantes avant le 10/11/2017 :
 - a. Au-delà du plafond du CES, pour les constructions à usage d'habitation, une extension de 50m² de surface de plancher maximum est autorisée, en une ou plusieurs tranches, L'extension ne pourra pas excéder, soit :
 - la hauteur de la construction existante, pour des motifs architecturaux,
 - la hauteur prévue par l'article UC10-2.
 - b. Pour les annexes, garages, piscines et abris, en sus de l'extension, une surface de 60 m² d'emprise au sol maximum est autorisée, en une ou plusieurs tranches.

Article UC. 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.
- Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :



2. Hauteurs maximales

- La hauteur est réglementée graphiquement au document graphique et dans le cas contraire, la hauteur maximale des constructions est fixée à **7,50 m pour les toitures à pans**.
- La hauteur maximale des toitures terrasses est limitée à **4,50 mètres**.
- La hauteur maximale des équipements publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général est fixée à **13 mètres**.

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- La hauteur des constructions sur les parcelles qui se situent à moins de 30 mètres de la zone UH (repérées au document graphique) sera limitée à 6 mètres.
- Pour les extensions visées à l'article UC9-2 du PLU, l'extension ne pourra pas excéder :
 - Soit la hauteur de la construction existante pour des motifs architecturaux ;
 - Soit la hauteur prévue par l'article UC10-2.

Article UC. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé qu'une partie de la zone UC est concernée par le périmètre de protection des Monuments historiques du portail de l'église.

1. Dispositions générales

- Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect 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.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, etc. ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les façades des bâtiments projetés doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité, conserver une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux dits réfléchissants et/ou brillants est interdit.

- Les menuiseries ou les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent, par la qualité des matériaux, s'intégrer harmonieusement à l'édifice. Ainsi les menuiseries ou les ferronneries doivent chacune être d'une seule couleur sur toutes les façades.
- Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante. Pour les constructions collectives, l'opérateur doit mettre en place un système d'antenne collective.
- Il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions s'intègrent avec les spécificités du site, la topographie du terrain, les caractéristiques et emplacements du bâti existants alentours afin de protéger les respirations et préserver les perspectives sur le grand paysage et de les réaliser avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel urbain.
- Pourront notamment être refusées des constructions qui font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou qui constitueraient des pastiches d'architecture.

2. Toitures

- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, etc. Notamment les conduits de fumée ou de ventilation devront être encoffrés le long des pignons en harmonie avec le pignon. L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour ou qui ne sont pas visibles de la voie publique.
- Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, sauf pour les annexes, le revêtement devra répondre aux 2 critères cumulatifs: d'économie d'énergie et de gestion du ruissellement. Le revêtement devra présenter une épaisseur minimum de terre de 0,50 m et être végétalisé. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le volume de la toiture. Il est interdit de réaliser des écrans occultant sur le pourtour des toitures terrasses.
- L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) devront s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.
- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les appentis (bâtiments adossés à des bâtiments existants).

3. Façades

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étages, les proportions des ouvertures et une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux. Les façades devront s'intégrer harmonieusement avec l'environnement existant.

Notamment :

- Les modifications effectuées sur un édifice ne doivent pas être faites au coup par coup mais en tenant compte de la composition de tout l'édifice,
- Toutes les façades d'une construction, notamment les mur-pignons (mitoyens ou non) doivent être traitées en harmonie avec la façade dite "principale" bordant l'espace public, en tenant compte des différences d'orientation et d'usage. Les locaux annexes et extensions de toute nature doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux et être en harmonie avec les matériaux constituant des façades.
- Les couleurs ne doivent pas créer de ruptures dans la lecture du paysage bâti, Il doit être tenu compte, dans la conception de la façade, du bâti environnant existant.
- Est proscrite toute teinte dont les coloris seraient trop vifs et voyants ou ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.
- Les raccordements aux réseaux de distribution de l'électricité, du gaz et de télécommunication doivent être dissimulés ou harmonieusement intégrés au bâti.
- Les pignons sur les limites séparatives ainsi que les locaux en superstructure doivent recevoir un revêtement en harmonie avec les façades.
- Les murs pignons des bâtiments existants laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive, doivent recevoir un enduit en harmonie avec la façade voisine.
- Les devantures commerciales sont réalisées sous forme de vitrine cohérente avec la trame architecturale et les composantes de l'immeuble dans lequel elles sont intégrées. Les mécanismes et coffrets doivent être dissimulés.

4. Couvertures

- Les constructions nouvelles seront couvertes avec des tuiles de couleur rouge autour des hameaux dans le périmètre de 30 mètres affiché au zonage.
- En cas de rénovation, les matériaux utilisés s'harmoniseront avec ceux des constructions voisines.
- Exceptionnellement, les tuiles pourront être de couleur grise en fonction du voisinage proche.
- En cas de rénovation partielle inférieure à 50% du pan de toiture concerné, la reconduction du matériau initial sera possible.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

5. Abords des constructions

5.1 Mouvements de terre

- Les déblais sont limités à 2.7m et les remblais sont limités à 1m et devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.
- Les murs de soutènement devront s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain et devront être dûment justifiés dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

- Les enrochements doivent être traités de manière à s'intégrer au site. Ces murs seront alors traités en pierres apparentes ou en crépis et serviront de support aux plantes grimpantes.

5.2 Clôtures et portails

- Toute limite non construite entre l'espace public et le domaine privé, à l'exception des systèmes d'accès, des rez-de-chaussée commerciaux, et des équipements publics ou d'intérêt général, peut être matérialisée par une clôture implantée à l'alignement. La clôture peut être constituée par un mur bahut maçonné et enduit de 0.50 mètres de hauteur maximum et pourra être surmonté d'un système à claire-voie. Les clôtures seront obligatoirement ajourées et végétalisées ou uniquement végétalisées. Par exception, un mur en pierre d'une hauteur de 2 mètres pourra être réalisé. Les clôtures plastiques, les écrans de tôle, treillage, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdits. Les haies de clôture seront constituées par des essences variées et locales.
- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies publiques est interdite.
- Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies publiques doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- Pour les clôtures qui ne sont pas édifiées en bordure d'espace public ou des voies publiques, elles devront être réalisées selon les prescriptions suivantes :
 - Par une simple haie d'essences variées et locales, doublée ou non d'un grillage pouvant être fixé jusqu'en limite séparative et tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion des poteaux béton.
 - Par un mur bahut maçonné et enduit de 0,50m surmonté ou non d'un grillage, doublé d'une haie végétalisée.
 - Sont formellement interdits les écrans de tôle, treillage, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire. Les haies de clôture seront constituées par des essences variées et locales.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 1,70 mètres sur rue et 2 mètres sur limite séparative.
- Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement jusqu'au niveau du terrain naturel.
- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

6. Éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4 du PLU.

Sont distingués des murs à « l'ancienne », des constructions et le centre ancien de la commune à protéger.

- Les murs à « l'ancienne » repérés aux documents graphiques du PLU devront être maintenus sur 90% de leur linéaire au minimum, ou restaurés dans leur aspect original, sauf considération technique et / ou de sécurité dûment justifiée.
- Les constructions identifiées aux documents graphiques du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition pourra être autorisée si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

Article UC. 12 : Stationnement

1. Stationnement des véhicules

1.1 Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier de l'autorisation d'urbanisme.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

1.2 Quantités requises

| Destination | Quantités requises |
|-------------------------------|--|
| Habitations | <ul style="list-style-type: none"> - En dessous de 45m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement, A partir de 45m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 45m² de surface de plancher, A partir de 90m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface de plancher, - dans tous les cas, pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement, - En outre, 30% des places devront être couvertes à partir de 2 logements. |
| Hébergements hôteliers | 1 place minimum par tranche de 60 m ² de surface de plancher |
| Artisanat- Commerces | 1 place minimum par tranche de 30 m ² de surface de plancher |
| Bureaux | 1 place minimum par tranche de 70 m ² de surface de plancher |

2. Stationnement des cycles

2.1 Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.

2.2 Quantités requises

- Pour les constructions destinées à l'habitat, aux bureaux ou aux commerces de plus de 300 m² de surface de plancher, au moins 1 espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 5 m² devra être aménagé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes.
- En outre, il est exigé selon la destination :

| Destination | Surfaces requises |
|---|---|
| Habitations / Hébergements hôteliers | 1,5 % minimum de la surface de plancher |
| Bureaux | 1 % minimum de la surface de plancher |
| Commerces/Artisanat | 0,5 % minimum de la surface de plancher |

Article UC. 13 : Espaces libres et plantations

1. Généralités

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements devront être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2. Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- Les espaces non bâtis, non aménagés et non dédiés au stationnement et à la voirie devront être en pleine terre et végétalisés.
- L'espace de pleine terre :
 - lorsque la construction est pour partie supérieure à 6 mètres le coefficient de pleine terre est de 0,50.
 - lorsque la construction est en tout point inférieure à 6 mètres le coefficient de pleine terre est ramené à 0,40.
 - Pour les extensions et constructions prévues à l'article UC9-2, il ne sera pas tenu compte du coefficient d'espace pleine terre.
- Le nombre minimum d'arbres à planter est de 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

3. Patrimoine végétal

- L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune est repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-3 et n°4-2-5.
- **Dans les Espaces Boisés Classés (EBC)**, est 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. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- **Lorsque ce sont des espaces verts composés de masses boisées et des groupements d'arbres**, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune. Sur ces espaces :
Les surfaces vertes ou boisées existantes devront être conservées en l'état sur au moins 75% de leur surface.

Les coupes et abattages d'un ou plusieurs de ces arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
 - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.
- La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC. 14 : Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités de construire résultent de l'application des articles UC3 à UC13.

CHAPITRE 4 : ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation) :

« La zone UE est une zone urbaine dédiée à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Il s'agit de secteurs qui requièrent, pour pouvoir être utilisés ou occupés conformément à la vocation de la zone, des mesures de protection dont la nature et l'importance sont précisées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 29 mars 2004 (1ère révision le 2 août 2007 / 2ème révision le 07 novembre 2011) et joint dans le dossier de PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique (pièce n°5-1 du dossier). Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant à ce document »

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

Article UE. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article UE. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE. 3 : Accès et voiries

Article UE. 4 : Desserte par les réseaux

Article UE. 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article UE. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article UE. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UE. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UE. 9 : Emprise au sol des constructions

Article UE. 10 : Hauteur maximale des constructions

Article UE. 11 : Aspect extérieur

Article UE. 12 : Stationnement

Article UE. 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE. 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

Article UE. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article UE2,
- Les constructions destinées à l'habitat non autorisées à l'article UE2,
- Les commerces non autorisés à l'article UE2.

Article UE. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitat, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de l'équipement projeté ou qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des établissements ou services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions destinées au commerce dans la mesure où celles-ci sont situées au rez- de-chaussée d'une construction destinée aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- Pour les éléments de paysage repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5, et identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UE13.
- Pour les éléments du patrimoine bâti (murs de pierre) de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5 du PLU, ils sont soumis au permis de démolir. Ces éléments sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UE11.

Cas particulier des antennes relais de téléphonie mobile

- Toute personne souhaitant exploiter, transférer, modifier, sur le territoire de la commune, une ou plusieurs installations radioélectriques à l'origine des champs

électromagnétiques respectera les normes en vigueur inscrites dans le Décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 concernant l'exposition du public et les valeurs limites d'exposition ainsi que les dispositions de la loi « Abeille » n°2015-136 du 9 février 2015 relative à la sobriété, à la transparence, à l'information et à la concertation en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques, ses décrets d'application actuels et futurs. En cas d'évolution de la réglementation, et notamment des valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques, les opérateurs devront mettre en conformité leurs installations dans le délai prévu par la réglementation.

- A l'appui de toute demande le pétitionnaire s'assurera que l'exposition aux champs électromagnétiques générée par l'installation ou l'équipement soit aussi faible que possible tout en préservant la qualité du service rendu.
- La commune se réserve la possibilité de soumettre à toute demande d'autorisation de la part d'un opérateur une ou plusieurs propositions de localisation alternative dans le respect des objectifs du PADD dans le but de garantir la préservation des sites, des paysages urbains ainsi que la santé et la sécurité des habitants.
- L'intégration du projet dans le paysage urbain ou naturel restera un critère déterminant pour la validation du projet.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE. 3 : Accès et voiries

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4, les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les caractéristiques des accès doivent :
 - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
 - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
 - apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Un seul accès à la voie publique est autorisé par unité foncière.
- L'accès à la voirie publique sera organisé de manière à comporter une plateforme visible de la chaussée d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger. Il devra être garanti un dégagement de 4 mètres minimum permettant de stationner un véhicule et présentant une pente d'environ 5%. S'il est muni d'un système de fermeture (portail...), ce dernier devra être situé à 5 mètres minimum en retrait de la voie, sauf situation exceptionnelle avérée.

2. Voirie

Pour des raisons de sécurité, les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

Article UE. 4 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Saint-Ismier.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal en vigueur.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

2.2 Eaux usées non domestiques

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

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

2.3 Eaux pluviales

Définition

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

Règle générale

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

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

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

2.4 Réseau d'électricité

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Article UE. 5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

Article UE. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques mais elles ne s'appliquent pas aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.

2. Règles générales

- Les constructions doivent être implantées à 5m minimum de l'alignement.
- Une tolérance de 0.70m est admise pour les débords de toitures et autres ouvrages en encorbellement.

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

l'annexe est inférieure à 2,50m. Dans les deux cas, la longueur de l'annexe ne pourra excéder 6 mètres. Une seule annexe sera autorisée sur une limite sauf si elle est positionnée dans un angle sans pouvoir excéder 8 mètres de longueur cumulée.

Article UE. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Il est exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions disjointes implantées sur une même propriété pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement ou pour répondre aux exigences de circulation des véhicules incendie. Les annexes ne sont pas concernées.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article UE. 9 : Emprise au sol des constructions

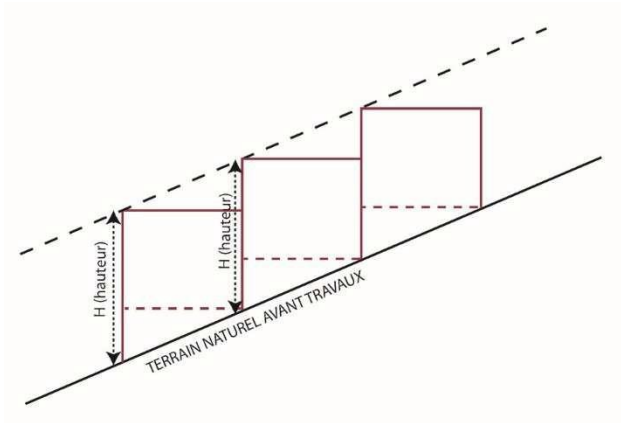
Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article UE. 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.
- Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :

Vue en coupe



2. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres**.

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article UE. 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.

2. Toitures

- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, etc.

- Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) devront s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

3. Façades

- Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces derniers.
- Est proscrite toute teinte dont les coloris seraient trop vifs et voyants.

4. Couvertures

- L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions et que leur utilisation s'inscrive dans une démarche de haute qualité environnementale.

5. Abords des constructions

5.1 Mouvements de terre

- Les déblais et 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 ou urbain. Ces mouvements de terre et ces murs de soutènement devront être dûment justifiés dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

5.2 Clôtures et portails

- Les clôtures ajourées, doublées de plantations privilégiant les essences locales seront préférées aux clôtures pleines.
- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies publiques est interdite.
- Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies publiques, doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre...), soit comme

la façade principale de la construction ou de son soubassement. Les clôtures plastiques, les écrans de tôle, treillage, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdits. Les haies de clôture seront constituées par des essences variées et locales.

- Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1 mètre et seront maçonnées et enduites.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 1,70 mètres sur rue et 2 mètres sur limite séparative.
- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

6. Éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4 du PLU.

Sont distingués des murs à « l'ancienne », des constructions et le centre ancien de la commune à protéger.

- Les murs à « l'ancienne » repérés aux documents graphiques du PLU devront être maintenus sur 90% de leur linéaire au minimum, ou restaurés dans leur aspect original, sauf considération technique et / ou de sécurité dûment justifiée.
- Les constructions identifiées aux documents graphiques du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition pourra être autorisée si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

Article UE. 12 : Stationnement

1. Stationnement des véhicules

1.1 Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier de l'autorisation d'urbanisme.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

1.2 Quantités requises

| Destination | Quantités requises |
|------------------------|--|
| Habitations Bureaux | <ul style="list-style-type: none">- En dessous de 60m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement,- A partir de 60 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher,- pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.- En outre, 30% des places devront être couvertes. |
| Commerces | 1 place minimum par tranche de 40 m ² de surface de plancher |

2. Stationnement des cycles

2.1 Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.

2.2 Quantités requises

- Pour les constructions destinées à l'habitat, aux bureaux ou aux commerces de plus de 300 m² de surface de plancher, au moins 1 espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 5 m² devra être aménagé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes.
- En outre, il est exigé selon la destination :

| Destination | Surfaces requises |
|-------------|--|
| Habitations | 1,5 % minimum de la surface de plancher |
| Bureaux | 1 % minimum de la surface de plancher |
| Commerces | 0,5 % minimum de la surface de planchers |

Article UE. 13 : Espaces libres et plantations

1. Généralités

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements devront être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2. Quantités requises

- Tout espace destiné au stationnement doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- Les espaces non bâtis, non aménagés et non dédiés au stationnement et à la voirie devront être en pleine terre et végétalisés.
- Une surface minimum de 40% de l'unité foncière support du projet sera réservée aux espaces de pleine terre.

3. Patrimoine végétal

- L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5.
- Lorsque ce sont des espaces verts composés de masses boisées et des groupements d'arbres, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune. Sur ces espaces :
 - Les surfaces vertes ou boisées existantes devront être conservées en l'état sur au moins 75% de leur surface.

- Les surfaces libres de toute construction et non indispensables au stationnement, à la circulation automobile, ou piétonnière devront être aménagées en espaces libres et végétalisés.
- Les coupes et abattages d'un ou plusieurs de ces arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :
 - pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
 - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE. 14 : Coefficient d'occupation du sol

- Les possibilités de construire résultent de l'application des articles UE3 à UE13.

CHAPITRE 5 : ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

« La zone UH est une zone urbaine à caractère essentiellement résidentiel destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions, les commerces, les équipements. Cette zone regroupe les tissus agglomérés des hameaux historiques qui comportent une typologie de bâti et des volumes spécifiques composant des entités à fort caractère patrimonial qui participent fortement à l'identité de la commune »

Afin de préserver ce caractère patrimonial, cette zone est soumise à l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Un périmètre de 30m est institué, reporté au document graphique autour des zones UH, et dans lequel la hauteur des constructions ne pourra dépassée 6 mètre de hauteur.

La zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Il s'agit de secteurs qui requièrent, pour pouvoir être utilisés ou occupés conformément à la vocation de la zone, des mesures de protection dont la nature et l'importance sont précisées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 29 mars 2004 (1ère révision le 2 août 2007 / 2ème révision le 07 novembre 2011) et joint dans le dossier de PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique (pièce n°5-1 du dossier). Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant à ce document.»

Il est rappelé qu'une partie de la zone est concernée par le périmètre de protection des Monuments historiques du portail de l'église.

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

Article UH. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article UH. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH. 3 : Accès et voiries

Article UH. 4 : Desserte par les réseaux

Article UH. 5 : Superficie minimale des terrains

Article UH. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article UH. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UH. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UH. 9 : Emprise au sol des constructions

Article UH. 10 : Hauteur maximale des constructions

Article UH. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article UH. 12 : Stationnement

Article UH. 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH. 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

Article UH. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole non autorisées à l'article UH2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article UH2,
- Les constructions destinées à l'artisanat non autorisées à l'article UH2,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article UH2.

Article UH. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole.
- Les activités artisanales se déroulant à l'intérieur d'un bâtiment n'entraînant pas de nuisance pour le voisinage, sont autorisées à concurrence d'une surface de planchers hors œuvre nette de 100 m² maximum.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- Pour les éléments de paysage repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5, et identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UH13.
- Pour les éléments du patrimoine bâti (murs de pierre, façades équipées de peintures publicitaires et construction à caractère patrimonial) de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5 du PLU, ils sont soumis au permis de démolir. Ces éléments sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UH11.

Cas particulier des antennes relais de téléphonie mobile

- Toute personne souhaitant exploiter, transférer, modifier, sur le territoire de la commune, une ou plusieurs installations radioélectriques à l'origine des champs

électromagnétiques respectera les normes en vigueur inscrites dans le Décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 concernant l'exposition du public et les valeurs limites d'exposition ainsi que les dispositions de la loi « Abeille » n°2015-136 du 9 février 2015 relative à la sobriété, à la transparence, à l'information et à la concertation en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques, ses décrets d'application actuels et futurs. En cas d'évolution de la réglementation, et notamment des valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques, les opérateurs devront mettre en conformité leurs installations dans le délai prévu par la réglementation.

- A l'appui de toute demande le pétitionnaire s'assurera que l'exposition aux champs électromagnétiques générée par l'installation ou l'équipement soit aussi faible que possible tout en préservant la qualité du service rendu.
- La commune se réserve la possibilité de soumettre à toute demande d'autorisation de la part d'un opérateur une ou plusieurs propositions de localisation alternative dans le respect des objectifs du PADD dans le but de garantir la préservation des sites, des paysages urbains ainsi que la santé et la sécurité des habitants.
- L'intégration du projet dans le paysage urbain ou naturel restera un critère déterminant pour la validation du projet.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH. 3 : Accès et voiries

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4, les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

1. Accès

- Les caractéristiques des accès doivent :
 - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
 - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
 - apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Un seul accès à la voie publique est autorisé par unité foncière.
- L'accès à la voirie publique sera organisé de manière à comporter une plateforme visible de la chaussée d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger. Il devra être garanti un dégagement de 4 mètres minimum permettant de stationner un véhicule et présentant une pente d'environ 5%. S'il est muni d'un système de fermeture (portail...), ce dernier devra être situé à 5 mètres minimum en retrait de la voie, sauf situation exceptionnelle avérée.

2. Voirie

Pour des raisons de sécurité, les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

Article UH. 4 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Saint-Ismier.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal en vigueur.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

2.2 - Eaux usées non domestiques

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

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

2.3 Eaux pluviales

Définition

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

Règle générale

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

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

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

2.4 Réseau d'électricité

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Article UH. 5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

Article UH. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques mais elles ne s'appliquent pas aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.

2. Règles générales

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement qui sera d'au moins 5 mètres Une tolérance de 0.70m est admise pour les débords de toitures et autres ouvrages en encorbellement.

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

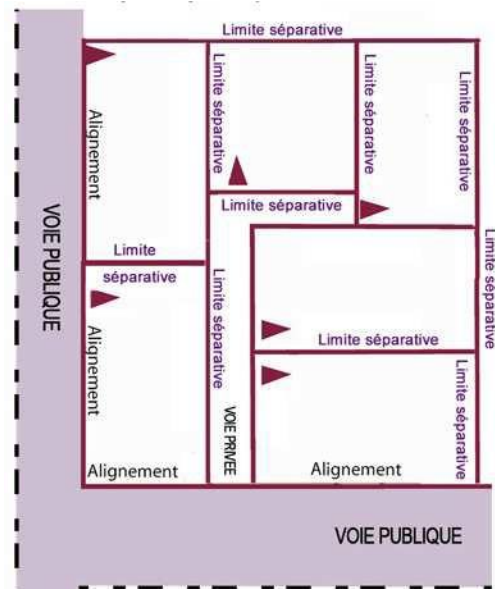
- Dans le cas d'extension d'une construction existante dans la même zone, située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâti existant sans pouvoir excéder 10m ; le recul initial ne devra pas être réduit.
- Les équipements publics ou d'intérêt général et les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général doivent uniquement respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L \geq H$).

Article UH. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal du bâtiment.



Définitions :

H = Hauteur

L = Longueur / distance

Alignement = limite entre les parcelles privées et l'espace public (règles définies à l'article 6)

2. Règles générales

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

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les équipements publics ou d'intérêt général devront être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général non implantés en limite séparative peuvent être édifiés à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.
- Toute implantation de piscine doit respecter une distance de 3 m minimum entre le bassin de la piscine et les limites séparatives.
- Pour les annexes, le recul doit être de 2m minimum et la hauteur de 3,50m maximum. L'implantation sur une seule limite séparative est autorisée si la hauteur de l'annexe est inférieure à 2,50m. Dans les deux cas, la longueur de l'annexe ne pourra excéder 6 mètres. Une seule annexe sera autorisée sur une limite sauf si elle est positionnée dans un angle sans pouvoir excéder 8 mètres de longueur cumulée.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble; les règles de recul ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais à chaque lot. *Rappel : R151-21 alinéa 3 « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées sauf si le règlement du PLU s'y oppose. »*
- Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si elles sont réalisées en sous-sol, la cote de référence étant prise au terrain naturel.

Article UH. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Il est exigé une distance minimum de 5m entre deux constructions disjointes implantées sur une même propriété pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement ou pour répondre aux exigences de circulation des véhicules incendie. Les annexes ne sont pas concernées.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

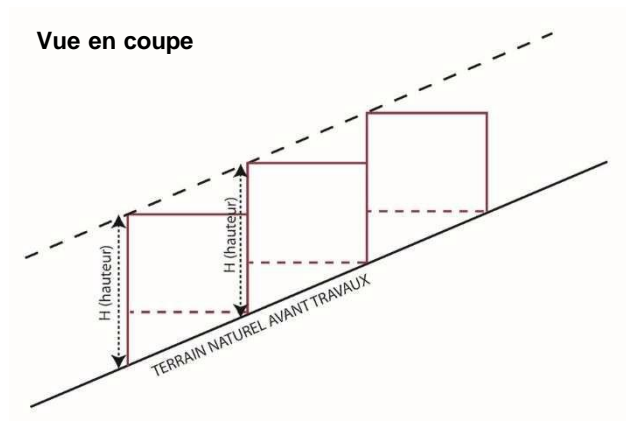
Article UH. 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article UH. 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.
- Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :



2. Hauteur maximale

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres**

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

- Pour les annexes, le recul doit être de 2m minimum et la hauteur de 3,50m maximum. L'implantation sur une seule limite séparative est autorisée si la hauteur de l'annexe est inférieure à 2,50m. Dans les deux cas, la longueur de l'annexe ne pourra excéder 6 mètres. Une seule annexe sera autorisée sur une limite sauf si elle est positionnée dans un angle sans pouvoir excéder 8 mètres de longueur cumulée.

Article UH. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé qu'une partie de la zone est concernée par le périmètre de protection des Monuments historiques du portail de l'église.

Il est rappelé que cette zone participe fortement de l'identité de la commune, comportant des typologies bâties et des volumes spécifiques, composant des entités à fort caractère patrimonial.

1. Dispositions générales

- Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect 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.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, etc. ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les façades des bâtiments projetés doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité, conserver une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux dits réfléchissants et/ou brillants est interdit.
- Les menuiseries ou les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent, par la qualité des matériaux, s'intégrer harmonieusement à l'édifice. Ainsi les menuiseries ou les ferronneries doivent chacune être d'une seule couleur sur toutes les façades.
- Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante. Pour les constructions collectives, l'opérateur doit mettre en place un système d'antenne collective.
- Il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions s'intègrent avec les spécificités du site, la topographie du terrain, les caractéristiques et emplacements du bâti existants alentours afin de protéger les respirations et préserver les perspectives sur le grand paysage et de les réaliser avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel urbain.
- Pourront notamment être refusées des constructions qui font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou qui constitueraient des pastiches d'architecture.

2. Toitures

- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, etc. Notamment les conduits de fumée ou de ventilation devront être encoffrés le long des pignons en harmonie avec le pignon. L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour ou qui ne sont pas visibles de la voie publique.
- Seules les toitures à pans sont autorisées en application des dispositions de l'article L151-19.
- L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée à la protection des sites et des paysages.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) devront s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

3. Façades

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étages, les proportions des ouvertures et une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux. Les façades devront s'intégrer harmonieusement avec l'environnement existant.

Notamment :

- Les modifications effectuées sur un édifice ne doivent pas être faites au coup par coup mais en tenant compte de la composition de tout l'édifice,
- Toutes les façades d'une construction, notamment les mur-pignons (mitoyens ou non) doivent être traitées en harmonie avec la façade dite "principale" bordant l'espace public, en tenant compte des différences d'orientation et d'usage. Les locaux annexes et extensions de toute nature doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux et être en harmonie avec les matériaux constituant des façades.
- Les couleurs ne doivent pas créer de ruptures dans la lecture du paysage bâti, il doit être tenu compte, dans la conception de la façade, du bâti environnant existant.
- Est proscrite toute teinte dont les coloris seraient trop vifs et voyants ou ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.
- Les raccordements aux réseaux de distribution de l'électricité, du gaz et de télécommunication doivent être dissimulés ou harmonieusement intégrés au bâti.
- Les pignons sur les limites séparatives ainsi que les locaux en superstructure doivent recevoir un revêtement en harmonie avec les façades.
- Les murs pignons des bâtiments existants laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive, doivent recevoir un enduit en harmonie avec la façade voisine.

- Les devantures commerciales sont réalisées sous forme de vitrine cohérente avec la trame architecturale et les composantes de l'immeuble dans lequel elles sont intégrées. Les mécanismes et coffrets doivent être dissimulés.

4. Couvertures

- Les matériaux de couverture utilisés s'harmoniseront avec ceux des constructions voisines. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

5. Abords des constructions

5.1 Mouvements de terre

- Les déblais et 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, ils doivent s'intégrer au terrain naturel. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Ces mouvements de terre et ces murs de soutènement devront être dûment justifiés dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- Les enrochements doivent être traités de manière à s'intégrer au site. Ces murs seront alors traités en pierres apparentes ou en crépis et serviront de support aux plantes grimpantes.

5.2 Clôtures et portails

- Toute limite non construite entre l'espace public et le domaine privé, à l'exception des systèmes d'accès, des rez-de-chaussée commerciaux, et des équipements publics ou d'intérêt général, peut être matérialisée par une clôture implantée à l'alignement. La clôture peut être constituée par un mur bahut maçonné et enduit de 0,50m de hauteur maximum et pourra être surmonté d'un système à claire-voie. Les clôtures seront obligatoirement ajourées et végétalisées ou uniquement végétalisées. Par exception, un mur en pierre d'une hauteur maximum de 2 mètres pourra être réalisé. Sont formellement interdits les écrans de tôle, treillage, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire. Les haies de clôture seront constituées par des essences variées et locales.
- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies publiques est interdite.
- Les murs et murets, édifiés en bordure d'espace public ou des voies publiques doivent être traités en pierre
- Pour les clôtures qui ne sont pas édifiées en bordure d'espace public ou des voies publiques, elles devront être réalisées selon les prescriptions ci-dessous :

- par une simple haie d'essence variée et locale, doublée ou non d'un grillage pouvant être fixé jusqu'en limite séparative et tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion des poteaux béton.
- par un mur bahut maçonné et enduit de 0,50m surmonté ou non d'un grillage, doublé d'une haie végétalisée.
- Sont formellement interdits les écrans de tôle, treillage, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire. Les haies de clôture seront constituées par des essences variées et locales.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 1,70 mètres sur rue et 2 mètres sur limite séparative.
- Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement jusqu'au niveau du terrain naturel.
- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

6. Éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4 du PLU.

Sont distingués des murs à « l'ancienne », des constructions et le centre ancien de la commune à protéger.

- Les murs à « l'ancienne » repérés aux documents graphiques du PLU devront être maintenus sur 90% de leur surface au minimum, ou restaurés dans leur aspect original, sauf considération technique et / ou de sécurité dûment justifiée.
- Les façades équipées de peintures publicitaires repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5 du PLU, doivent être préserver. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer les façades identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable.
- Les constructions identifiées aux documents graphiques du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition pourra être autorisée si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

Article UH. 12 : Stationnement

1. Stationnement des véhicules

1.1 Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier de l'autorisation d'urbanisme.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

1.2 Quantités requises

| Destination | Quantités requises |
|--------------------------------|---|
| Habitation | - En dessous de 45m ² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement, A partir de 45m ² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 45m ² de surface de plancher, A partir de 90m ² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 60m ² de surface de plancher, - dans tous les cas, pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement, - En outre, 30% des places devront être couvertes à partir de 2 logements. |
| Hébergement hôtelier | 1 place minimum par tranche de 60 m ² de surface de plancher |
| Bureaux Commerces - | 1 place minimum par tranche de 30 m ² de surface de plancher |
| Artisanat | 1 place minimum par tranche de 70 m ² de surface de plancher |

2. Stationnement des cycles

2.1 Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.

2.2 - Quantités requises

- Pour les constructions destinées à l'habitat, aux bureaux ou aux commerces de plus de 300m² de surface de plancher, au moins 1 espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 5 m² devra être aménagé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes.
- En outre, il est exigé selon la destination :

| Destination | Surfaces requises |
|--------------------------------------|---|
| Habitations / Hébergements hôteliers | 1,5 % minimum de la surface de plancher |
| Bureaux | 1 % minimum de la surface de plancher |
| Commerces/Artisanat | 0,5 % minimum de la surface de plancher |

Article UH. 13 : Espaces libres et plantations

1. Généralités

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements devront être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2. Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- Les espaces non bâtis, non aménagés et non dédiés au stationnement et à la voirie devront être de pleine terre, végétalisés.
- Une surface minimum de 50% de l'unité foncière support du projet sera réservée aux espaces de pleine terre.

3. Patrimoine végétal

- L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5.
- **Lorsque ce sont des espaces verts composés de masses boisées et des groupements d'arbres**, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune. Sur ces espaces :
Les surfaces vertes ou boisées existantes devront être conservées en l'état sur au moins 75% de leur surface.
Les coupes et abattages d'un ou plusieurs de ces arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :
 - pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
 - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH. 14 : Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités de construire résultent de l'application des articles UH3 à UH13.

CHAPITRE 6 : ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

« La zone UI est une zone urbaine équipée destinée à accueillir les constructions à usage d'activités économiques.

La zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Il s'agit de secteurs qui requièrent, pour pouvoir être utilisés ou occupés conformément à la vocation de la zone, des mesures de protection dont la nature et l'importance sont précisées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 29 mars 2004 (1ère révision le 2 août 2007 / 2ème révision le 07 novembre 2011) et joint dans le dossier de PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique (pièce n°5-1 du dossier). Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant à ce document.»

Elle comprend trois sous-secteurs : un premier UI destiné à accueillir les constructions à usage d'activités économiques qu'elles soient artisanales, commerciales, industrielles ou tertiaire. Les deux autres U1a et U1b sont réservés aux activités technologiques, industrielles, tertiaires, de recherche et de services.

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

Article UI. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article UI. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI. 3 : Accès et voiries

Article UI. 4 : Desserte par les réseaux

Article UI. 5 : Superficie minimale des terrains

Article UI. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article UI. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UI. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UI. 9 : Emprise au sol des constructions

Article UI. 10 : Hauteur maximale des constructions

Article UI. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article UI. 12 : Stationnement

Article UI. 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI. 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

Article UI. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article UI2,
- Les constructions destinées à l'habitation non autorisées à l'article UI2,
- Les constructions destinées aux entrepôts non autorisées à l'article UI2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article UI2,
- Dans le secteur Ulb : les constructions destinées au commerce et à l'artisanat.

Article UI. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées dans tous les secteurs, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, l'adaptation, la réfection des constructions existantes non autorisées sur la zone, uniquement dans le cadre d'une mise en sécurité ou aux normes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.
- Les constructions destinées à l'habitation si elles sont strictement nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des constructions et installations à condition de ne pas dépasser que leur surface de plancher soit inférieure à 60 m².
- Les constructions à usage d'entrepôt lorsque celles-ci sont liées à une activité industrielle sur place.

Sont autorisés dans le secteur UIa les commerces de détail et de proximité ainsi que les services dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement quotidien de la zone.

Cas particulier des antennes relais de téléphonie mobile

- Toute personne souhaitant exploiter, transférer, modifier, sur le territoire de la commune, une ou plusieurs installations radioélectriques à l'origine des champs électromagnétiques respectera les normes en vigueur inscrites dans le Décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 concernant l'exposition du public et les valeurs limites d'exposition

ainsi que les dispositions de la loi « Abeille » n°2015-136 du 9 février 2015 relative à la sobriété, à la transparence, à l'information et à la concertation en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques, ses décrets d'application actuels et futurs. En cas d'évolution de la réglementation, et notamment des valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques, les opérateurs devront mettre en conformité leurs installations dans le délai prévu par la réglementation.

- A l'appui de toute demande le pétitionnaire s'assurera que l'exposition aux champs électromagnétiques générée par l'installation ou l'équipement soit aussi faible que possible tout en préservant la qualité du service rendu.
- La commune se réserve la possibilité de soumettre à toute demande d'autorisation de la part d'un opérateur une ou plusieurs propositions de localisation alternative dans le respect des objectifs du PADD dans le but de garantir la préservation des sites, des paysages urbains ainsi que la santé et la sécurité des habitants.
- L'intégration du projet dans le paysage urbain ou naturel restera un critère déterminant pour la validation du projet.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI. 3 : Accès et voiries

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4, les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

1. Accès

- Les caractéristiques des accès doivent :
 - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
 - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité.
 - apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Dans le secteur Ulb, Les accès privés des lots sont interdits sur le chemin du Pré Diot et la Route Départementale n°165.

2. Voirie

Pour des raisons de sécurité, les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

Article UI. 4 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Saint-Ismier.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal en vigueur.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

2.2 Eaux usées non domestiques

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

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

2.3 Eaux pluviales

Définition

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

Règle générale

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

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

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

3. Réseau d'électricité

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Article UI. 5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

Article UI. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques mais elles ne s'appliquent pas aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.

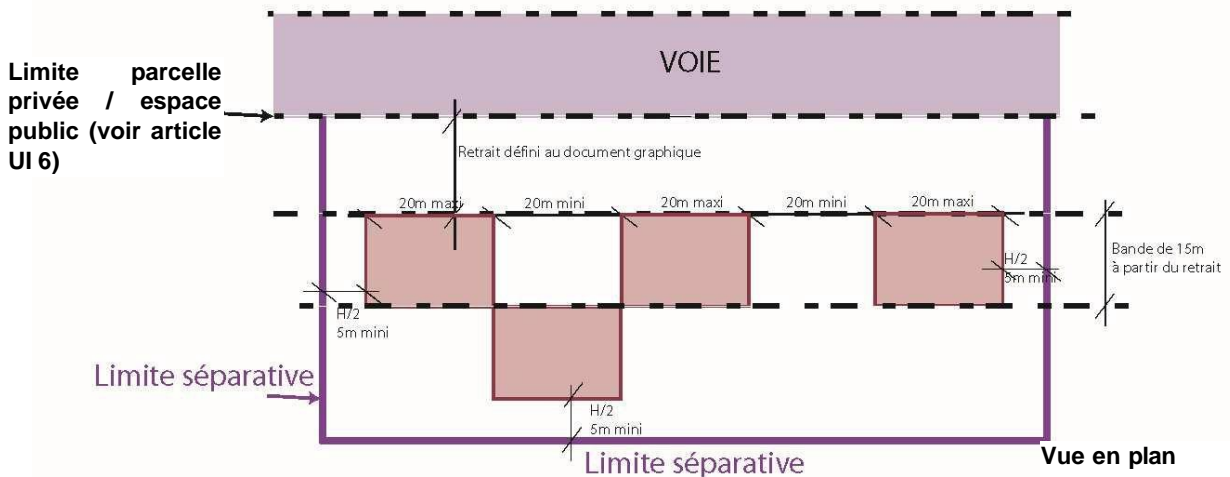
2. Règles générales

- Les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($H \leq L$), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de l'alignement.
- Une tolérance de 0.70m est admise pour les débords de toitures et les ouvrages en encorbellement.

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

- **Dans les secteurs U1a et U1b**, lorsqu'un retrait obligatoire d'implantation est indiqué sur les documents graphiques, les implantations de toute nature doivent respecter le recul minimum fixé.
- **Dans le secteur U1b** :
 - Les constructions s'implanteront au-delà du retrait obligatoire indiqué sur le document graphique. 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.



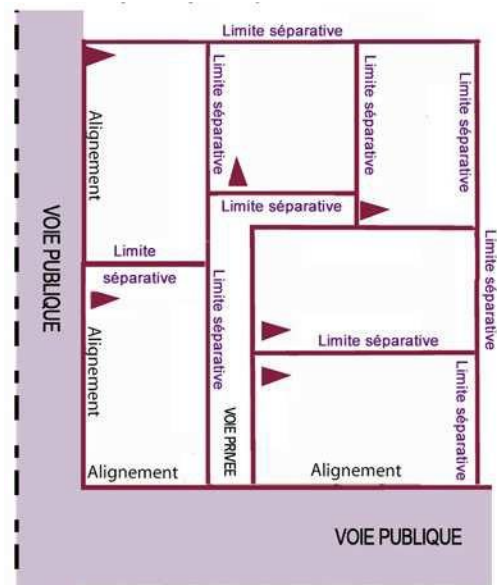
- Les équipements publics ou d'intérêt général, les ouvrages techniques d'intérêt général peuvent être implantés à l'alignement.

Article UI. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal du bâtiment.



Définitions :

H = Hauteur

L = Longueur / distance

Alignement = limite entre les parcelles privées et l'espace public (règles définies à l'article 6)

2. Règles générales

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2$, avec 5,00 m. mini.).

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article UI. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas édicté de règles particulières.

Article UI. 9 : Emprise au sol des constructions

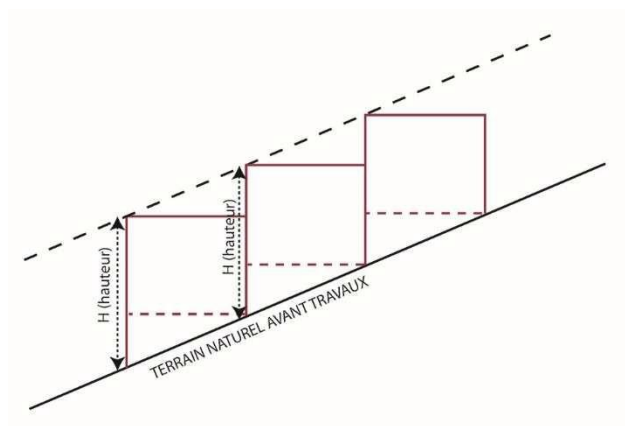
- **Dans le secteur UI** : L'emprise au sol des constructions ne peut en aucun cas excéder **50%**
- de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire.
- **Dans le secteur U1a** : L'emprise au sol des constructions ne peut en aucun cas excéder **40%**
- de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire.
- **Dans le secteur U1b** : L'emprise au sol des constructions ne peut en aucun cas excéder **35%**
- de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UI. 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) et autres superstructures exclus.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Hormis dans les zones couvertes par un PPR, le terrain naturel est défini par la côte de la limite latérale de la voie ouverte à la circulation publique desservant la plus proche, ou de la côte du terrain avant travaux en cas de terrain en pente.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.
- Dans un terrain en pente la hauteur de construction par rapport au terrain naturel sera mesurée au milieu de la largeur du bâtiment par séquence de 30m maximum
- Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :

Vue en coupe



2. Hauteurs maximales

- **Dans le secteur UI** : La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres**.
- **Dans le secteur UIa** : La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- **11 mètres pour les constructions à caractère de bureaux. 8 mètres pour toutes les autres constructions.**
- **Dans le secteur UIb** : La hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres**.

Article UI. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Dispositions générales

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses..., ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.

2. Aspect architectural

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect. Les bâtiments doivent comporter un nombre de matériaux le plus limité possible et développer une cohérence globale de traitement sur l'ensemble du bâtiment.
- L'ensemble des constructions édifiées sur le terrain doit présenter une unité de traitement.

3. Les volumes

- Il sera recherché des volumes simples ou une composition de volumes simples.

4. Toitures

- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux technique, panneaux solaires, etc.
- Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) devront s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

5. Façades

- Toutes les façades devront recevoir un traitement de finition de qualité y compris la toiture qui constitue une cinquième façade.

6. Clôtures

- Les clôtures seront ajourées et végétalisées ou uniquement végétalisées.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres.
- Les stockages de matériaux doivent être masqués par la plantation d'une haie végétale dense et persistante ou être intégrés dans des enclos incorporés aux volumes bâtis.
- Des clôtures ne pourront pas être maçonnées à l'exception des clôtures répondant à une nécessité ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions. Dans ce cas, les clôtures maçonnées devront être en retrait de la limite et une végétalisation en limite devra être réalisée pour masquer le mur ou le muret par des essences non caduques, par ailleurs le mur ne devra pas dépasser 1,5 mètre de hauteur.
- Sont formellement interdits les écrans de tôle, treillage, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire. Les haies de clôture seront constituées par des essences variées et locales.

Article UI. 12 : Stationnement

1. Stationnement des véhicules

1.1 Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier support de l'autorisation d'urbanisme.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

1.2 Quantités requises

| Destination | Quantités requises |
|------------------------|--|
| Habitations / Bureaux | - En dessous de 45m ² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement, - A partir de 45 m ² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 30 m ² de surface de plancher |
| Hébergements hôteliers | 1 place minimum par tranche de 80 m ² de surface de plancher |
| Artisanat / industrie | 1 place minimum par tranche de 70 m ² de surface de plancher |
| Entrepôts | 1 place minimum par tranche de 150 m ² de surface de plancher |
| Commerces | 1 place minimum par tranche de 40 m ² de surface de plancher |

2. Stationnement des cycles

2.1 Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.

2.2 Quantités requises

- Pour les constructions destinées à l'habitat, aux bureaux ou aux commerces de plus de 300 m² de surface de plancher, au moins 1 espace de stationnement pour les cycles d'une surface minimum de 5 m² devra être aménagé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes.
- En outre, il est exigé selon la destination :

| Destination | Surfaces requises |
|--------------------------------------|---|
| Habitations / Hébergements hôteliers | 1,5 % minimum de la surface de plancher |
| Bureaux | 1,5 % minimum de la surface de plancher |
| Commerces/Artisanat / industrie | 1 % minimum de la surface de plancher |

Article UI. 13 : Espaces libres et plantations

1. Généralités

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements devront être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2. Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- **Une surface minimum de 15% de l'unité foncière support du projet sera réservée aux espaces verts (définis ci-après) dont 10 % minimum devront être réalisés en espaces de pleine terre (définis ci-après).**
- Le nombre minimum d'arbres à planter est de 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

3. Modalités de réalisation

- Les espaces de pleine terre comprennent : les **surfaces perméables non bâties** qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse et en stabilisé, espaces dallés, pavés ou sablés, aires de jeux ou encore cheminements piétons.
- Les espaces verts comprennent les espaces de pleine terre mais également :
 - les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%) ;
 - les toitures végétalisées.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI. 14 : Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités de construire résultent de l'application des articles UI3 à UI13.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

Article AUC. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article AUC. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUC. 3 : Accès et voiries

Article AUC 4 : Desserte par les réseaux

Article AUC. 5 : Superficie minimale des terrains

Article AUC. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article AUC. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article AUC. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article AUC. 9 : Emprise au sol des constructions

Article AUC. 10 : Hauteur maximale des constructions

Article AUC. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article AUC. 12 : Stationnement

Article AUC. 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUC. 14 : Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE 1 : ZONE AUc

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser sont dites « AU » et concernent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUc comprend deux sous-secteurs:

- le sous secteur AUc1 correspondant à une typologie d'habitat mixte
- le sous secteur AUc2 correspondant à une typologie d'habitat individuel.

Les réseaux d'eau, d'électricité d'assainissement et les voiries existants à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'orientation d'aménagement et de programmation définit les conditions d'aménagement et d'équipement.

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

Article AUc. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les secteurs :

- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article AUC2,

Article AUC. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU)

Les opérations devront respecter l'emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements locatifs sociaux.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.

Cas particulier des antennes relais de téléphonie mobile

- Toute personne souhaitant exploiter, transférer, modifier, sur le territoire de la commune, une ou plusieurs installations radioélectriques à l'origine des champs électromagnétiques respectera les normes en vigueur inscrites dans le Décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 concernant l'exposition du public et les valeurs limites d'exposition ainsi que les dispositions de la loi « Abeille » n°2015-136 du 9 février 2015 relative à la sobriété, à la transparence, à l'information et à la concertation en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques, ses décrets d'application actuels et futurs. En cas d'évolution de la réglementation, et notamment des valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques, les opérateurs devront mettre en conformité leurs installations dans le délai prévu par la réglementation.

- A l'appui de toute demande le pétitionnaire s'assurera que l'exposition aux champs électromagnétiques générée par l'installation ou l'équipement soit aussi faible que possible tout en préservant la qualité du service rendu.
- La commune se réserve la possibilité de soumettre à toute demande d'autorisation de la part d'un opérateur une ou plusieurs propositions de localisation alternative dans le respect des objectifs du PADD dans le but de garantir la préservation des sites, des paysages urbains ainsi que la santé et la sécurité des habitants.
- L'intégration du projet dans le paysage urbain ou naturel restera un critère déterminant pour la validation du projet.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUc. 3 : Accès et voiries

1. Accès

- Les caractéristiques des accès doivent :
 - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
 - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
 - apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- L'accès à la voirie publique sera organisé de manière à comporter une plateforme visible de la chaussée d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger. S'il est muni d'un système de fermeture (portail...), ce dernier devra être situé à 5 mètres minimum en retrait de la voie.

2. Voirie

Pour des raisons de sécurité, les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

Article AUc. 4 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Saint-Ismier.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal en vigueur.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

2.2 Eaux usées non domestiques

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

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

2.3 Eaux pluviales

Définition

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

Règle générale

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

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

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

3. Réseau d'électricité

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Article AUC. 5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

Article AUc. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Définitions

Champ d'application : *les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques mais elles ne s'appliquent pas aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.*

Limite d'application de la règle : *les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.*

2. Règles générales

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à 8m minimum de l'alignement de la RD 1090.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5m minimum de l'alignement des autres voies.
- Une tolérance de 0.70m est admise pour les débords de toitures et autres ouvrages en encorbellement.

3. Dispositions particulières

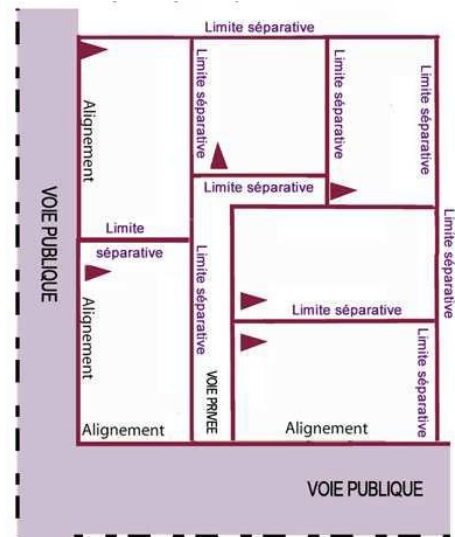
- Les équipements publics ou d'intérêt général et les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général doivent uniquement respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L \geq H$).

Article AUc. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal du bâtiment.



Définitions :

H = Hauteur

L = Longueur / distance

Alignement = limite entre les parcelles privées et l'espace public (règles définies à l'article 6).

2. Règles générales

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2$, avec 5 m. mini.).

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les équipements publics ou d'intérêt général devront être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général non implantés en limite séparative, peuvent être édifiés à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.
- Implantation des piscines : toute implantation de piscine doit respecter une distance de 3 m minimum entre le bassin de la piscine et les limites séparatives.
- Pour les annexes, le recul doit être de 2m minimum et la hauteur de 3,50m maximum. L'implantation sur une seule limite séparative est autorisée si la hauteur de l'annexe est inférieure à 2,50m. Dans les deux cas, la longueur de l'annexe ne pourra excéder 6 mètres. Une seule annexe sera autorisée sur une limite sauf si elle est positionnée dans un angle sans pouvoir excéder 8 mètres de longueur cumulée.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble; les règles de recul ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais à chaque lot. *Rappel : R151-21 alinéa 3 « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées sauf si le règlement du PLU s'y oppose. »*

Article AUc. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre les constructions disjointes implantées sur une même propriété sera égale à la hauteur de la construction la plus haute *2 avec un minimum de 10m. pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement ou pour répondre aux exigences de circulation des véhicules incendie.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article AUc. 9 : Emprise au sol des constructions

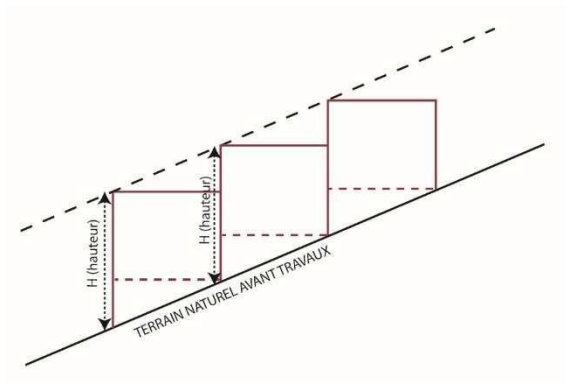
Non réglementé

Article AUc. 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.
- Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :

Vue en coupe



2. Hauteurs maximales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - **En AUc1**, 10m pour les toitures à pans des constructions intermédiaires (collectives) et 7m50 pour les toitures à pans des constructions individuelles et 4.50 mètres pour les toitures terrasses.
 - **En AUc2**, 7m50 pour les toitures à pans des constructions individuelles et 4.50 mètres pour les toitures terrasses.
- En AUc1 et AUc2, la hauteur maximale des équipements publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général est fixée à **15 mètres**.

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être

accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article AUc. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé qu'une partie de la zone AUc est concernée par le périmètre de protection des Monuments historiques.

1. Dispositions générales

- Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect 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.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, etc. ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Les façades des bâtiments projetés doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité, conserver une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux dits réfléchissants et/ou brillants est interdit.
- Les menuiseries ou les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent, par la qualité des matériaux, s'intégrer harmonieusement à l'édifice. Ainsi les menuiseries ou les ferronneries doivent chacune être d'une seule couleur sur toutes les façades.
- Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante. Pour les constructions collectives, l'opérateur doit mettre en place un système d'antenne collective.
- Il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions s'intègrent avec les spécificités du site, la topographie du terrain, les caractéristiques et emplacements du bâti existants alentours afin de protéger les respirations et préserver les perspectives sur le grand paysage et de les réaliser avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel urbain.
- Pourront notamment être refusées des constructions qui font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou qui constitueraient des pastiches d'architecture.

2. Toitures

- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, etc. Notamment les conduits de fumée ou de ventilation devront être encoffrés le long des pignons en harmonie avec le pignon. L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour ou qui ne sont pas visibles de la voie publique.
- Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, sauf pour les annexes, le revêtement devra répondre aux 2 critères cumulatifs: d'économie d'énergie et de gestion du ruissellement. Le revêtement devra présenter une épaisseur minimum de terre de 0,50 m et être végétalisé. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le volume de la toiture. Il est interdit de réaliser des écrans occultant sur le pourtour des toitures terrasses
- L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) devront s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

3. Façades

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étages, les proportions des ouvertures et une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux. Les façades devront s'intégrer harmonieusement avec l'environnement existant.

Notamment :

- Les modifications effectuées sur un édifice ne doivent pas être faites au coup par coup mais en tenant compte de la composition de tout l'édifice,
- Toutes les façades d'une construction, notamment les mur-pignons (mitoyens ou non) doivent être traitées en harmonie avec la façade dite "principale" bordant l'espace public, en tenant compte des différences d'orientation et d'usage. Les locaux annexes et extensions de toute nature doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux et être en harmonie avec les matériaux constituant des façades.
- Les couleurs ne doivent pas créer de ruptures dans la lecture du paysage bâti, Il doit être tenu compte, dans la conception de la façade, du bâti environnant existant.
- Est proscrite toute teinte dont les coloris seraient trop vifs et voyants ou ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.
- Les raccordements aux réseaux de distribution de l'électricité, du gaz et de télécommunication doivent être dissimulés ou harmonieusement intégrés au bâti.
- Les pignons sur les limites séparatives ainsi que les locaux en superstructure doivent recevoir un revêtement en harmonie avec les façades.
- Les murs pignons des bâtiments existants laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive, doivent recevoir un enduit en harmonie avec la façade voisine.

4. Couvertures

- Les constructions nouvelles seront couvertes avec des tuiles en terre cuite ou en béton, en harmonie avec les constructions voisines existantes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif

5. Abords des constructions

5.1 Mouvements de terre

- Les déblais sont limités à 3 m et les remblais sont limités à 1m et devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.
- Les murs de soutènement devront s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain et devront être dûment justifiés dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- Les enrochements doivent être traités de manière à s'intégrer au site. Ces murs seront alors traités en pierres apparentes ou en crépis et serviront de support aux plantes grimpances.

5.2 Clôtures et portails

- Toute limite non construite entre l'espace public et le domaine privé, à l'exception des systèmes d'accès, et des équipements publics ou d'intérêt général, peut être matérialisée par une clôture implantée à l'alignement. La clôture peut être constituée par un mur bahut maçonné et enduit de 0.50 mètres de hauteur maximum et pourra être surmonté d'un système à claire-voie. Les clôtures seront obligatoirement ajourées et végétalisées ou uniquement végétalisées. Par exception, un mur en pierre d'une hauteur de 2 mètres pourra être réalisé. Les clôtures plastiques, les écrans de tôle, treillage, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdits. Les haies de clôture seront constituées par des essences variées et locales.
- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies publiques est interdite.
- Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies publiques doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- Pour les clôtures qui ne sont pas édifiées en bordure d'espace public ou des voies publiques, elles devront être réalisées selon les prescriptions suivantes :
 - Par une simple haie d'essences variées et locales, doublée ou non d'un grillage pouvant être fixé jusqu'en limite séparative et tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion des poteaux béton.

- Par un mur bahut maçonné et enduit de 0,50m surmonté ou non d'un grillage, doublé d'une haie végétalisée.
- Sont formellement interdits les écrans de tôle, treillage, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire. Les haies de clôture seront constituées par des essences variées et locales.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 1,70 mètres sur rue et 2 mètres sur limite séparative.
- Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement jusqu'au niveau du terrain naturel.
- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

Article AUC. 12 : Stationnement

1. Stationnement des véhicules

1.1 Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier de l'autorisation d'urbanisme.
- Les espaces réservés aux stationnements doivent être suffisants et conçus pour assurer le parking de tous les usagers dont les visiteurs.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

1.2 Quantités requises

| Destination | Quantités requises |
|----------------------|--|
| Habitation | <ul style="list-style-type: none"> - En dessous de 30m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement, - A partir de 30m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 30 m² de surface de plancher, - Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement. - En outre, 30% des places devront être couvertes à partir de 2 logements. - En outre, les opérations supérieures à 400m² de surface de plancher devront comprendre un minimum de 100m² de stationnement visiteurs (places non couvertes et accessibles au public). |
| Hébergement hôtelier | 1 place minimum par tranche de 60 m ² de surface de plancher |

2. Stationnement des cycles

2.1 Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.

2.2 Quantités requises

- Pour les constructions destinées à l'habitat de plus de 300 m² de surface de plancher au moins 1 espace de stationnement clos et couvert pour les cycles d'une surface minimum de 5 m² devra être aménagé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes.
- En outre, il est exigé selon la destination :

| Destination | Surfaces requises |
|--------------------------------------|---|
| Habitations / Hébergements hôteliers | 1,5 % minimum de la surface de plancher |

Article AUC. 13 : Espaces libres et plantations

1. Généralités

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements devront être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2. Quantités requises

- Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.
- Les espaces non bâtis, non aménagés et non dédiés au stationnement et à la voirie devront être en pleine terre et végétalisés.
- Une surface minimum de 25 % de l'unité foncière support du projet sera réservée aux espaces de pleine terre.
- Le nombre minimum d'arbres à planter est de 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

3. Patrimoine végétal

- La haie repérée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devra être préservée.
- L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune est repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-3 et n°4-2-5.
- **Lorsque ce sont des espaces verts composés de masses boisées et des groupements d'arbres**, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune. Sur ces espaces :
Les surfaces vertes ou boisées existantes devront être conservées en l'état sur au moins 75% de leur surface.
Les coupes et abattages d'un ou plusieurs de ces arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :
 - pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
 - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

« La zone A est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Il s'agit de secteurs qui requièrent, pour pouvoir être utilisés ou occupés conformément à la vocation de la zone, des mesures de protection dont la nature et l'importance sont précisées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 29 mars 2004 (1ère révision le 2 août 2007 / 2ème révision le 07 novembre 2011) et dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière Isère Amont approuvé par arrêté préfectoral du 30 Juillet 2007 joints dans le dossier de PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique (pièce n°5-1 du dossier). Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant à ce document.

D'autre part, certaines exploitations agricoles sont concernées par **le principe de réciprocité** qui précise que « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

La zone A comporte :

- un sous-secteur **Az**, correspondant aux milieux naturels remarquables à protéger en raison de leur fort intérêt écologique (ZNIEFF),
- un sous-secteur **Ah** dans lesquels il existe aujourd'hui des constructions situées dans la zone agricole et dans lesquels la réhabilitation dans le volume existant et une extension limitée sont autorisées
- un sous-secteur **Ai** inclus dans un secteur d'innovation technologique au SD de la Région grenobloise ».
- un sous-secteur **Aeq** accueillant un centre équestre
- un sous-secteur **Agv** correspondant à l'accueil des gens du voyage

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

Article A. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article A. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A. 3 : Accès et voiries

Article A. 4 : Desserte par les réseaux

Article A. 5 : Superficie minimale des terrains

Article A. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article A. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article A. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article A. 9 : Emprise au sol des constructions

Article A. 10 : Hauteur maximale des constructions

Article A. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article A. 12 : Stationnement

Article A. 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article A. 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

Article A. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières non autorisées à l'article A2,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article UA2 et ceux situés dans **le périmètre de la zone humide de l'Isère** reporté sur les documents graphiques n°4-2- 1 à n°4-2-4 du PLU.
- Toutes les constructions et changements de destination non liés à l'activité agricole,
- **Dans le secteur Az :**
 - les constructions non autorisées à l'article A2 sont interdites,
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est interdite.
- **Enfin dans les secteurs repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU et concernés par le principe de réciprocité,** sont interdits toute nouvelle construction et le changement de destination des constructions existantes.

Article A. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A et Aeq sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pour autant qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte,
- Les abris en bois pour animaux parqués ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m² d'une hauteur au faîtage de 3,50m au maximum sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole,
- 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,
- **Dans les secteurs repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU et concernés par le principe de réciprocité,** seule est autorisée l'extension des constructions existantes,
- **Dans le secteur d'exploitation de la carrière repéré aux documents graphiques n°4- 2-1 à n°4-2-4 du PLU :** les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées,

- **Dans les zones Az :**
 - Les constructions, installations, travaux et aménagements autorisés en zone A à condition qu'ils soient compatibles avec les biotopes inventoriés.
- Les dépôts de matériaux inertes liés à une ISDI (Installation de Stockage des Déchets Inertes) autorisée par arrêté préfectoral dès lors qu'ils ne sont pas situés dans **le périmètre de la zone humide de l'Isère** reporté sur les documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU.
- Pour les éléments de paysage repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5, et identifiés pour leur qualité paysagère ou écologique : ces espaces sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article A13.
- Dans le STECAL Agv « Aire d'accueil des gens du voyage » repérés aux documents graphiques n°4-2-1 et 4-2-3 du PLU, seules sont autorisées les aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage comportant les équipements et constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Cas particulier des antennes relais de téléphonie mobile

- Toute personne souhaitant exploiter, transférer, modifier, sur le territoire de la commune, une ou plusieurs installations radioélectriques à l'origine des champs électromagnétiques respectera les normes en vigueur inscrites dans le Décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 concernant l'exposition du public et les valeurs limites d'exposition ainsi que les dispositions de la loi « Abeille » n°2015-136 du 9 février 2015 relative à la sobriété, à la transparence, à l'information et à la concertation en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques, ses décrets d'application actuels et futurs. En cas d'évolution de la réglementation, et notamment des valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques, les opérateurs devront mettre en conformité leurs installations dans le délai prévu par la réglementation.
- A l'appui de toute demande le pétitionnaire s'assurera que l'exposition aux champs électromagnétiques générée par l'installation ou l'équipement soit aussi faible que possible tout en préservant la qualité du service rendu.
- La commune se réserve la possibilité de soumettre à toute demande d'autorisation de la part d'un opérateur une ou plusieurs propositions de localisation alternative dans le respect des objectifs du PADD dans le but de garantir la préservation des sites, des paysages urbains ainsi que la santé et la sécurité des habitants.
- L'intégration du projet dans le paysage urbain ou naturel restera un critère déterminant pour la validation du projet.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A. 3 : Accès et voiries

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques 4-2-1 à n°4-2-4, les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

Article A. 4 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Saint-Ismier.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Secteurs desservis par l'assainissement collectif

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal en vigueur.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Secteurs non desservis par l'assainissement collectif

Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement. L'évacuation des eaux usées non traitées directement dans les rivières est interdite.

2.2 Eaux usées non domestiques

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

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

2.3 Eaux pluviales

Définition

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

Règle générale

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

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

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

3. Réseau d'électricité

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Article A. 5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

Article A. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques mais elles ne s'appliquent pas aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.

2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement (y compris dans le STECAL Agv « Aire d'accueil des gens du voyage)

3. Dispositions particulières

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

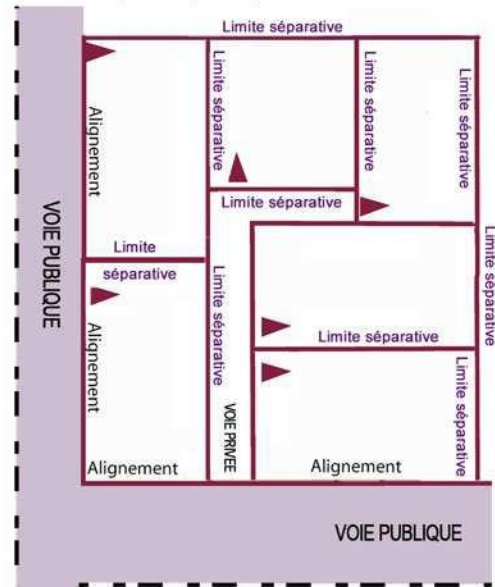
- **Zone Aeq** : Le long des voies communales, possibilité de construire sur la limite séparative entre la voie communale et les parcelles contiguës.

Article A. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal du bâtiment.



Définitions :

H = Hauteur

L = Longueur / distance

Alignement = limite entre les parcelles privées et l'espace public (règles définies à l'article 6)

2. Règles générales

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à **5 mètres** ($L \geq H/2$, avec 5,00 m. mini.). Cette règle est également applicable dans le STECAL Agv « Aire d'accueil des gens du voyage ».

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

- **Zone Aeq :** Le long des voies communales, possibilité de construire sur la limite séparative entre la voie communale et les parcelles contiguës.
- **Zone Ah :** les extensions peuvent s'implanter jusqu'à la limite de zone.

Article A. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de dispositions particulières.

Article A. 9 : Emprise au sol des constructions

Dans les zones « Ah » :

Pour les constructions à usage d'habitation, une extension de 50m² d'emprise au sol maximum est autorisée en une ou plusieurs tranches. Cette autorisation est non reconductible et prend effet à compter de l'approbation de la modification n°3 du PLU.

Dans le STECAL Agv « Aire d'accueil des gens du voyage » : une emprise au sol totale de constructions (y compris les auvents) de 700 m² est autorisée au maximum.

Dans les autres zones :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

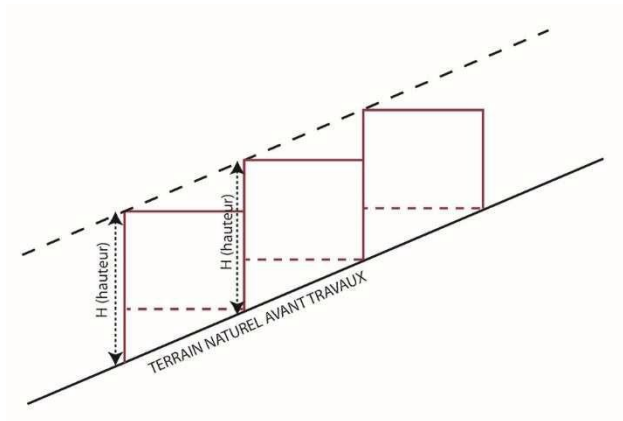
Article A. 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

- Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :

Vue en coupe



2. Hauteurs maximales

La hauteur maximale des constructions est fixée à **11 mètres**.

Pour les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole, la hauteur maximale est fixée à **8 m**.

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Dans le STECAL Agv « aire d'accueil des gens du voyage », la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m50.
- **Zone Aeq** : La hauteur est limitée à 4 mètres sur la bande de 5 mètres de profondeur longeant les voies communales.
- La hauteur des constructions sur les parcelles qui se situent à moins de 30 mètres de la zone UH (repérées au document graphique) sera limitée à 6 mètres.

Article A. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Dispositions générales

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.
- Dans le STECAL Agv « Aire d'accueil des gens du voyage, les antennes paraboliques et autres antennes doivent être intégrées dans la construction. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère des espaces environnants

2. Toitures

- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, etc.
- Dans le cas de réalisation de toitures terrasses, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés sauf en cas d'implantation de panneaux solaires.
- En outre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) devront s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

3. Façades

- Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces derniers.
- Est proscrite toute teinte dont les coloris seraient trop vifs et voyants.

4. Couvertures

- L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions et que leur utilisation s'inscrive dans une démarche de haute qualité environnementale.

5. Abords des constructions

5.1 Mouvements de terre

- Les déblais et 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 ou urbain. Ces mouvements de terre et ces murs de soutènement devront être dûment justifiés dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

5.2 Clôtures et portails

- Toute limite non construite entre l'espace public et le domaine privé, à l'exception des systèmes d'accès, des rez-de-chaussée commerciaux, et des équipements publics ou d'intérêt général, peut être matérialisée par une clôture implantée à l'alignement. La clôture peut être constituée par un mur bahut maçonné et enduit de 0,50m de hauteur maximum et pourra être surmonté d'un système à claire-voie. Les clôtures seront obligatoirement ajourées et végétalisées ou uniquement végétalisées. Par exception, un mur en pierre d'une hauteur maximum de 2 mètres pourra être réalisé. Sont formellement interdits les écrans de tôle, treillage, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire. Les haies de clôture seront constituées par des essences variées et locales.
- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies publiques est interdite.
- Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies publiques doivent être traités soit en matériaux naturels (pierre, maçonné et enduit ...), soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- Pour les clôtures qui ne sont pas édifiées en bordure d'espace public ou des voies publiques, elles devront être réalisées selon les prescriptions ci-dessous :
 - par une simple haie d'essences variées et locales, doublée ou non d'un grillage pouvant être fixé jusqu'en limite séparative et tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion des poteaux béton.
 - par un mur bahut maçonné et enduit de 0,50m surmonté ou non d'un grillage, doublé d'une haie végétalisée.
 - Sont formellement interdits les écrans de tôle, treillage, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire. Les haies de clôture seront constituées par des essences variées et locales.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 1,70 mètres sur rue et 2 mètres
- Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement jusqu'au niveau du terrain naturel.

- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures. Les portails devront être situés à 5 mètres minimum en retrait de la voie, sauf impossibilité technique justifiée.

6. Éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-5 du PLU.

Sont distingués des murs à « l'ancienne », des constructions et le centre ancien de la commune à protéger.

- Les murs à « l'ancienne » repérés aux documents graphiques du PLU devront être maintenus sur 90% de leur linéaire au minimum, ou restaurés dans leur aspect original, sauf considération technique et / ou de sécurité dûment justifiée.
- Les constructions identifiées aux documents graphiques du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition pourra être autorisée si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante : maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique, maintien des proportions des percements en façade, maintien du rapport pleins / vides, conservation des enduits de façades....

Article A. 12 : Stationnement

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

Article A. 13 : Espaces libres et plantations

1. Généralités

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements devront être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2. Patrimoine végétal

- L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5.
- **Dans les Espaces Boisés Classés (EBC)**, est 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. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- **Lorsque ce sont des masses boisées, des groupements d'arbres ou des haies**, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune. Sur ces espaces :
Les surfaces vertes ou boisées existantes devront être conservées en l'état sur au moins 75% de leur surface.
Les coupes et abattages d'un ou plusieurs de ces arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :
 - pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
 - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.
La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet
- **Lorsque ce sont des vignes**, le projet devra tenir compte de leur rôle dans l'identité paysagère et l'histoire de la commune. Sur ces espaces, si l'entretien courant des vignes est autorisé, il est interdit de les supprimer en vue de cultiver autre chose.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article A. 14 : Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités de construire résultent de l'application des articles A3 à A13.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

« Il s'agit d'une zone naturelle et forestière 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 leur caractère d'espaces naturels.

Les grands espaces naturels que sont le Massif de Chartreuse, les cours d'eau et leurs ripisylves ainsi que la forêt alluviale de l'Isère ont été identifiés comme présentant une qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et un intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou encore écologique, nécessitant leur classement en zone N protégée. »

La zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. *Il s'agit de secteurs qui requièrent, pour pouvoir être utilisés ou occupés conformément à la vocation de la zone, des mesures de protection dont la nature et l'importance sont précisées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 29 mars 2004 (1ère révision le 2 août 2007 / 2ème révision le 07 novembre 2011) et dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière Isère Amont approuvé par arrêté préfectoral du 30 Juillet 2007 joints dans le dossier de PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique (pièce n°5.1 du dossier). Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant à ce document.*

D'autre part, certaines constructions sont concernées par le principe de réciprocité qui précise que « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».

Les autres espaces naturels sont répartis dans cinq sous-secteurs spécifiques :

- **Nbl** correspondant à la base de loisirs du Bois Français ;
- **Nc** correspondant au secteur occupé par la pension d'animaux ;
- **Nh**, dans lesquels il existe aujourd'hui des constructions situées dans la zone naturelle et dans lesquels la réhabilitation dans le volume existant et une extension limitée sont autorisées ;
- **Nz**, correspondant aux milieux naturels remarquables à protéger en raison de leur fort intérêt écologique (ZNIEFF) ;
- **Npe et Nzpe**, correspondant au périmètre éloigné des captages de Fontaine Rouge et Fontaine Bonnet situés sur le territoire communal de St Nazaire les Eymes.

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

Article N. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article N. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N. 3 : Accès et voiries

Article N. 4 : Desserte par les réseaux

Article N. 5 : Superficie minimale des terrains

Article N. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article N. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article N. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article N. 9 : Emprise au sol des constructions

Article N. 10 : Hauteur maximale des constructions

Article N. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article N. 12 : Stationnement

Article N. 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article N. 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

Article N. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans toutes les zones** : les constructions non autorisées à l'article N2 sont interdites.
- **En outre, dans le secteur Nz** :
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est interdite.
- **D'autre part, dans les espaces boisés classés existants**, repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- **Enfin dans les secteurs repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU et concernés par le principe de réciprocité**, sont interdits toute nouvelle construction et le changement de destination des constructions existantes.

Article N. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol énumérées dans la liste ci-dessous sont admises à condition de faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, de ne pas imposer par leur situation ou leur importance, la réalisation d'équipements publics nouveaux, ni un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans les zones N et Nh:**
 - Les affouillements et exhaussements de sol, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement,
- **Dans les zones Nh :**
 - L'aménagement, l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
- **Dans la zone Nc :**
 - Les constructions et installations ou aménagements nécessaires au fonctionnement de la pension d'animaux à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels.
- **Dans la zone Nbl :**
 - Les constructions et installations ou aménagements d'intérêt collectif, s'ils sont liés à des équipements de plein air nécessaires au fonctionnement de la base de loisirs de Bois Français et à l'accueil du public.
- **Dans les zones Nz :**
 - Les installations ou aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels,

- Les affouillements et exhaussements de sol, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt général à condition qu'ils soient compatibles avec les biotopes inventoriés, y compris les ouvrages de surverse nécessaires au fonctionnement du projet d'Aménagement Isère Amont.
- **Dans les zones Npe et Nzpe :**
 - Les règlements départementaux d'hygiène s'appliqueront sans aucune dérogation ;
 - Tout aménagement important devra faire l'objet d'une étude d'impact prenant en compte les questions liées aux eaux souterraines et superficielles.
- **Dans les secteurs repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU et concernés par le principe de réciprocité,** seule est autorisée l'extension des constructions existantes.

Cas particulier des antennes relais de téléphonie mobile

- Toute personne souhaitant exploiter, transférer, modifier, sur le territoire de la commune, une ou plusieurs installations radioélectriques à l'origine des champs électromagnétiques respectera les normes en vigueur inscrites dans le Décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 concernant l'exposition du public et les valeurs limites d'exposition ainsi que les dispositions de la loi « Abeille » n°2015-136 du 9 février 2015 relative à la sobriété, à la transparence, à l'information et à la concertation en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques, ses décrets d'application actuels et futurs. En cas d'évolution de la réglementation, et notamment des valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques, les opérateurs devront mettre en conformité leurs installations dans le délai prévu par la réglementation.
- A l'appui de toute demande le pétitionnaire s'assurera que l'exposition aux champs électromagnétiques générée par l'installation ou l'équipement soit aussi faible que possible tout en préservant la qualité du service rendu.
- La commune se réserve la possibilité de soumettre à toute demande d'autorisation de la part d'un opérateur une ou plusieurs propositions de localisation alternative dans le respect des objectifs du PADD dans le but de garantir la préservation des sites, des paysages urbains ainsi que la santé et la sécurité des habitants.
- L'intégration du projet dans le paysage urbain ou naturel restera un critère déterminant pour la validation du projet.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N. 3 : Accès et voiries

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-4, les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

Article N. 4 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'alimentation en eau potable suivant le règlement applicable à Saint-Ismier.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Secteurs desservis par l'assainissement collectif

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal en vigueur.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Secteurs non desservis par l'assainissement collectif

Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement. L'évacuation des eaux usées non traitées directement dans les rivières est interdite.

2.2 Eaux usées non domestiques

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

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

2.3 Eaux pluviales

Définition

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

Règle générale

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

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

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

3. Réseau d'électricité

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

Article N. 5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

Article N. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques mais elles ne s'appliquent pas aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.

2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement de la voie.

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article N. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal du bâtiment.

Définitions :

H = Hauteur

L = Longueur / distance

Alignement = limite entre les parcelles privées et l'espace public (règles définies à l'article 6)

2. Règles générales

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à **5 mètres** ($L \geq H/2$, avec (5 m. mini.).

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article N. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas édicté de règles particulières.

Article N. 9 : Emprise au sol des constructions

Dans les zones « Nh » :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une extension de 50m² de d'emprise au sol maximum est autorisée en une ou plusieurs tranches. Cette autorisation est non reconductible et prend effet à compter de l'approbation de la modification n°3 du PLU.

Dans la zone Nbl : L'emprise au sol des constructions ne peut en aucun cas excéder **2 %** de la surface de l'assiette foncière support du permis de construire.

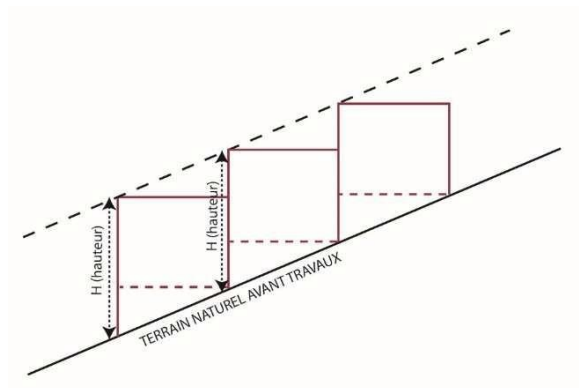
Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article N. 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définitions

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.
- Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :

Vue en coupe



2. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres**.

3. Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article N. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Dispositions générales

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses... ne peuvent être employés à nu en parement extérieur des constructions.

2. Toitures

- Le couronnement des immeubles devra toujours être traité de manière à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, panneaux solaires, etc.

3. Façades

- Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces derniers.
- Est proscrite toute teinte dont les coloris seraient trop vifs et voyants.

4. Couvertures

- L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions et que leur utilisation s'inscrive dans une démarche de haute qualité environnementale.

5. Abords des constructions

5.1 Mouvements de terre

- Les déblais et 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 ou urbain. Ces mouvements de terre et ces murs de soutènement devront être dûment justifiés dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

5.2 Clôtures et portails

- Les clôtures ajourées, doublées de plantations privilégiant les essences locales seront préférées aux clôtures pleines.
- La mise en place de clôtures grillagées toute hauteur sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies publiques est interdite.
- Les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies publiques, doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- Les parties pleines (murs, murs-bahuts) des clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 0,5 mètre.
- La hauteur totale du dispositif de clôture ne doit pas excéder 1,70 mètres sur rue et 2 mètres sur limite séparative.
- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures. Les portails devront être situés à 5 mètres minimum en retrait de la voie, sauf impossibilité technique justifiée.

6. Éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à 4-2-5 du PLU.

Sont distingués des murs à « l'ancienne », des constructions et le centre ancien de la commune à protéger.

- Les murs à « l'ancienne » repérés aux documents graphiques du PLU devront être maintenus sur 90% de leur linéaire au minimum, ou restaurés dans leur aspect original, sauf considération technique et / ou de sécurité dûment justifiée.
- Les constructions identifiées aux documents graphiques du PLU sont soumises au permis de démolir. La démolition pourra être autorisée si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont

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

Article N. 12 : Stationnement

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

Article N. 13 : Espaces libres et plantations

1. Généralités

- Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements devront être végétalisés et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2. Patrimoine végétal

- L'ensemble des éléments du patrimoine végétal ou naturel de la commune à préserver est repéré aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5.
- **Dans les Espaces Boisés Classés (EBC)**, est 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. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- **Lorsque ce sont des masses boisées, des groupements d'arbres ou des haies**, le projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune. Sur ces espaces :
Les surfaces vertes ou boisées existantes devront être conservées en l'état sur au moins 75% de leur surface.
Les coupes et abattages d'un ou plusieurs de ces arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :
 - pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,

- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article N. 14 : Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités de construire résultent de l'application des articles N3 à N13.

TITRE IV – ANNEXES

GLOSSAIRE

Le présent glossaire a une valeur réglementaire.

Alignement

L'alignement est la limite entre ce qui est ou qui sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale) sur demande adressée par le propriétaire ou son ayant-droit.

Annexe

Elle est définie comme toute construction dissociée et/ou accolée au corps principal d'une construction constituant un complément fonctionnel à celui-ci et ne pouvant être à usage d'habitation. Sont considérées comme annexes : abri voiture, pool house, abri de jardin, appentis, garages.

Arbre de haute tige

Arbre ayant une taille moyenne de 7 mètres à l'âge adulte.

Coefficient d'emprise au sol (CES)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus au-delà de 0.70cm et hors rampes accès et aires de stationnement

Commerces :

Etablissements dont l'activité consiste en la vente, la distribution de produits finis.

Equipements publics ou d'intérêt collectif / général

L'ensemble des ouvrages de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

Habitat intermédiaire

Il est une forme urbaine (intermédiaire) entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés

avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

Ligne d'implantation

Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

Limites séparatives

Ce sont les limites de parcelles qui aboutissent aux voies publiques et espaces publics et celles entre propriétés privées.

Pleine terre

Surfaces perméables non bâties qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui doivent être végétalisées (gazon, arbustes).

Prospect

Distance d'implantation du bâtiment par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. $L = 4$ m), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. $L \geq H$, $L \geq H/2$), ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

Sinistre

Événement fortuit pouvant entraîner des pertes matérielles ou humaines.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.

231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

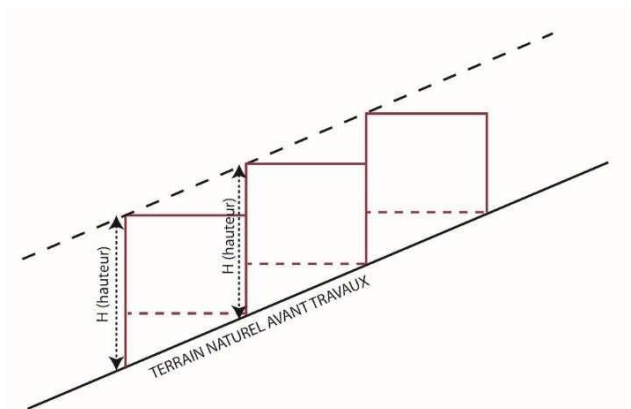
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain Naturel

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

Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :



Voie et emprise publique

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par : la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus nécessaires.

L'emprise d'une voie désigne en général la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à la voie ainsi qu'à ses dépendances.

L'emprise d'une voie dans son état futur, c'est à dire prévu dans un document d'urbanisme, est la surface de terrain que la collectivité publique peut être amenée à acquérir dans les conditions légales (par rétrocession, acquisition amiable, procédure de cession gratuite, expropriation) pour l'affecter à cette voie, ainsi qu'à ses dépendances.

Le terme d'emprise publique désigne toutes les surfaces publiques ou à usage public : les espaces publics d'une manière générale (places, jardins, squares, ...), certains cours d'eau, y compris les propriétés de la ville à usage public...

Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par une collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...).

ESSENCES AUTORISEES POUR LA PLANTATION DE HAIE

Liste des arbustes et arbrisseaux préconisés pour l'élaboration de haies végétales en limite séparatives et limites sur voiries (source : « *Planter des haies champêtres en Isère* », CG 38).

Pour des haies taillées :

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

Pour des haies libres :

- Amélanchier
- Amelanchier ovalis
- Argousier
- Hippophae rhamnoides

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

Pour des haies brise-vent :

- Alisier blanc ou Allouchier
- Sorbus aria
- Aulne glutineux
- Alnus glutinosa
- Bouleau
- Betula
- Cerisier a grappes
- Châtaignier
- Castanea sativa
- Chêne pubescent
- Quercus pubescens
- Erable champêtre
- Acer campestre
- Frêne commun
- Fraxinus excelsior
- Hêtre fagus
- Silvatica

- Merisier
- Prunus avium
- Murier blanc
- Morus alba
- Noyer commun
- Juglans regia
- Orme champêtre
- Ulmus minor
- Pommier
- Malus
- Sorbier des oiseleurs
- Sorbus aucuparia
- Tilleul a grandes feuilles
- Tilia platyphyllos
- Résineux persistants

Table des matières

| | |
|--|----|
| Sommaire | 1 |
| TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... | 2 |
| CHAPITRE 1 : ZONE UA..... | 3 |
| CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)..... | 3 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... | 5 |
| Article UA. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites | 5 |
| Article UA. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 5 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL..... | 7 |
| Article UA. 3 : Accès et voiries | 7 |
| Article UA. 4 : Desserte par les réseaux..... | 7 |
| Article UA. 5 : Superficie minimale des terrains..... | 9 |
| Article UA. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 9 |
| Article UA. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | 10 |
| Article UA. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 12 |
| Article UA. 9 : Emprise au sol des constructions | 12 |
| Article UA. 10 : Hauteur maximale des constructions..... | 13 |
| Article UA. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | 14 |
| Article UA. 12 : Stationnement | 18 |
| Article UA. 13 : Espaces libres et plantations | 20 |
| SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL..... | 22 |
| Article UA. 14 : Coefficient d'occupation du sol | 22 |
| CHAPITRE 2 : ZONE UB..... | 23 |
| CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)..... | 23 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... | 25 |
| Article UB. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites | 25 |
| Article UB. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 25 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL..... | 27 |
| Article UB. 3 : Accès et voiries | 27 |
| Article UB. 4 : Desserte par les réseaux..... | 27 |
| Article UB. 5 : Superficie minimale des terrains..... | 29 |

| | |
|--|----|
| Article UB. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 29 |
| Article UB. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | 30 |
| Article UB. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 32 |
| Article UB. 9 : Emprise au sol des constructions | 32 |
| Article UB. 10 : Hauteur maximale des constructions..... | 32 |
| Article UB. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | 33 |
| Article UB. 12 : Stationnement | 37 |
| Article UB. 13 : Espaces libres et plantations..... | 39 |
| SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL..... | 40 |
| Article UB. 14 : Coefficient d'occupation du sol..... | 40 |
| CHAPITRE 3 : ZONE UC..... | 41 |
| CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)..... | 41 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... | 43 |
| Article UC. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites..... | 43 |
| Article UC. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 43 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL..... | 45 |
| Article UC. 3 : Accès et voiries..... | 45 |
| Article UC. 4 : Desserte par les réseaux | 45 |
| Article UC. 5 : Superficie minimale des terrains | 47 |
| Article UC. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 47 |
| Article UC. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | 48 |
| Article UC. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 49 |
| Article UC. 9 : Emprise au sol des constructions..... | 50 |
| Article UC. 10 : Hauteur maximale des constructions..... | 50 |
| Article UC. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | 51 |
| Article UC. 12 : Stationnement..... | 55 |
| Article UC. 13 : Espaces libres et plantations..... | 57 |
| SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL..... | 59 |
| Article UC. 14 : Coefficient d'occupation du sol..... | 59 |
| CHAPITRE 4 : ZONE UE..... | 60 |
| CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation) : | 60 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... | 62 |

| | |
|--|----|
| Article UE. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites | 62 |
| Article UE. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 62 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 64 |
| Article UE. 3 : Accès et voiries | 64 |
| Article UE. 4 : Desserte par les réseaux..... | 64 |
| Article UE. 5 : Superficie minimale des terrains..... | 66 |
| Article UE. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 66 |
| Article UE. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | 67 |
| Article UE. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 68 |
| Article UE. 9 : Emprise au sol des constructions | 68 |
| Article UE. 10 : Hauteur maximale des constructions..... | 68 |
| Article UE. 11 : Aspect extérieur des constructions..... | 69 |
| Article UE. 12 : Stationnement | 71 |
| Article UE. 13 : Espaces libres et plantations..... | 73 |
| SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL..... | 75 |
| Article UE. 14 : Coefficient d'occupation du sol | 75 |
| CHAPITRE 5 : ZONE UH..... | 76 |
| CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)..... | 76 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... | 78 |
| Article UH. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites | 78 |
| Article UH. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 78 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 80 |
| Article UH. 3 : Accès et voiries..... | 80 |
| Article UH. 4 : Desserte par les réseaux | 80 |
| Article UH. 5 : Superficie minimale des terrains | 82 |
| Article UH. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 82 |
| Article UH. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | 83 |
| Article UH. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 84 |
| Article UH. 9 : Emprise au sol des constructions..... | 85 |
| Article UH. 10 : Hauteur maximale des constructions..... | 85 |
| Article UH. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | 86 |
| Article UH. 12 : Stationnement..... | 90 |

| | |
|--|-----|
| Article UH. 13 : Espaces libres et plantations..... | 91 |
| SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL..... | 93 |
| Article UH. 14 : Coefficient d'occupation du sol..... | 93 |
| CHAPITRE 6 : ZONE UI | 94 |
| CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)..... | 94 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... | 96 |
| Article UI. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites | 96 |
| Article UI. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 96 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL..... | 98 |
| Article UI. 3 : Accès et voiries | 98 |
| Article UI. 4 : Desserte par les réseaux..... | 98 |
| Article UI. 5 : Superficie minimale des terrains..... | 100 |
| Article UI. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 100 |
| Article UI. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... | 101 |
| Article UI. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 102 |
| Article UI. 9 : Emprise au sol des constructions | 102 |
| Article UI. 10 : Hauteur maximale des constructions | 103 |
| Article UI. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | 104 |
| Article UI. 12 : Stationnement | 105 |
| Article UI. 13 : Espaces libres et plantations | 107 |
| SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL..... | 108 |
| Article UI. 14 : Coefficient d'occupation du sol | 108 |
| TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... | 109 |
| CHAPITRE 1 : ZONE AUc | 111 |
| CARACTERE DE LA ZONE | 111 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... | 112 |
| Article AUc. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites | 112 |
| Article AUC. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 112 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL..... | 114 |
| Article AUc. 3 : Accès et voiries | 114 |
| Article AUc. 4 : Desserte par les réseaux..... | 114 |
| Article AUC. 5 : Superficie minimale des terrains..... | 116 |
| Article AUc. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 116 |

| | |
|---|------------|
| Article AUc. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives . | 117 |
| Article AUc. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 118 |
| Article AUc. 9 : Emprise au sol des constructions | 118 |
| Article AUc. 10 : Hauteur maximale des constructions | 119 |
| Article AUc. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | 120 |
| Article AUC. 12 : Stationnement | 123 |
| Article AUC. 13 : Espaces libres et plantations | 125 |
| TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 126 |
| CHAPITRE 1 : ZONE A | 127 |
| CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)..... | 127 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... | 129 |
| Article A. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites..... | 129 |
| Article A. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 129 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL..... | 131 |
| Article A. 3 : Accès et voiries..... | 131 |
| Article A. 4 : Desserte par les réseaux | 131 |
| Article A. 5 : Superficie minimale des terrains | 133 |
| Article A. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 133 |
| Article A. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... | 134 |
| Article A. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 135 |
| Article A. 9 : Emprise au sol des constructions..... | 135 |
| Article A. 10 : Hauteur maximale des constructions | 135 |
| Article A. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | 137 |
| Article A. 12 : Stationnement..... | 139 |
| Article A. 13 : Espaces libres et plantations | 139 |
| Article A. 14 : Coefficient d'occupation du sol | 141 |
| TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... | 142 |
| CHAPITRE 1 : ZONE N | 143 |
| CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)..... | 143 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... | 145 |
| Article N. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites | 145 |
| Article N. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | 145 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL..... | 147 |

| | |
|---|-----|
| Article N. 3 : Accès et voiries | 147 |
| Article N. 4 : Desserte par les réseaux..... | 147 |
| Article N. 5 : Superficie minimale des terrains | 149 |
| Article N. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 149 |
| Article N. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... | 149 |
| Article N. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... | 150 |
| Article N. 9 : Emprise au sol des constructions | 150 |
| Article N. 10 : Hauteur maximale des constructions | 151 |
| Article N. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | 152 |
| Article N. 12 : Stationnement | 154 |
| Article N. 13 : Espaces libres et plantations | 154 |
| SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL..... | 156 |
| Article N. 14 : Coefficient d'occupation du sol | 156 |
| TITRE IV – ANNEXES..... | 157 |
| GLOSSAIRE | 158 |
| ESSENCES AUTORISEES POUR LA PLANTATION DE HAIE..... | 161 |
| Table des matières | 164 |



Commune de Saint-Ismier

Le Clos Faure 38331 Saint-Ismier

04.76.52.52.25

accueil@saint-ismier.fr