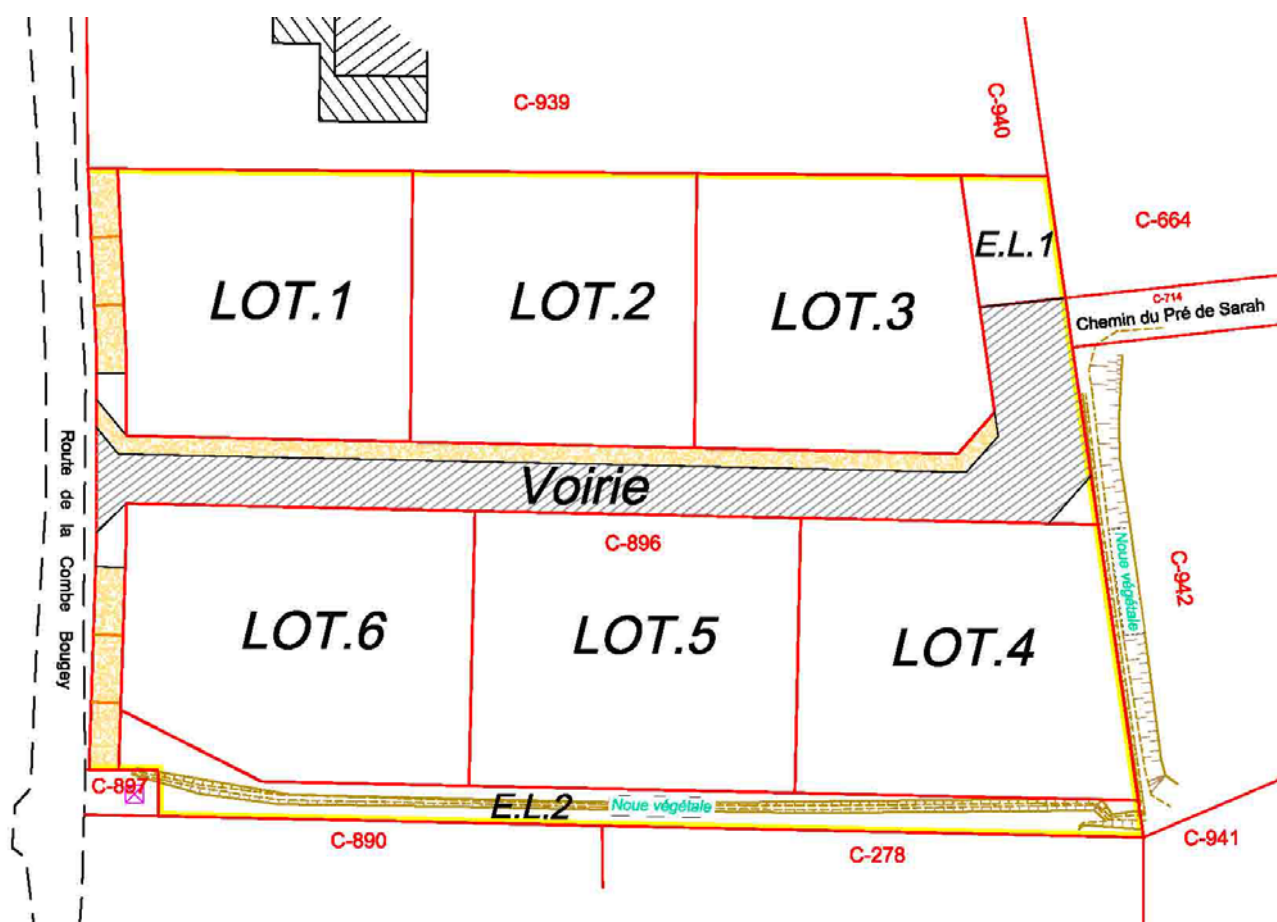


Département de l'Isère

COMMUNE DE NOTRE-DAME-DE-L'OSIER  
Section C « Combe Bougey »**LOTISSEMENT**  
**« Le Hameau des Prés »****REGLEMENT**

MAITRE D'OUVRAGE :

**FONCIPROM**  
LOTISSEUR - PROMOTEUR**FONCIPROM**155 Chemin du Gorgeat  
38140 RENAGE

GEOMETRE :

**Sintégra**  
Géomètres-Experts**Géomètre Expert**Le Centralis  
6 bis, Avenue de Romans  
38160 SAINT MARCELLIN  
Tel : 04 76 38 02 17

Département de l'Isère

COMMUNE DE NOTRE-DAME-DE-L'OSIER  
Section C « Combe Bougey »

# LOTISSEMENT

## « Le Hameau des Prés »

### REGLEMENT

Le terrain est en zone Ud au Plan Local d'Urbanisme de la commune. Cette zone est ouverte à la construction principalement d'habitation individuelle.

Ce règlement est applicable en l'état conformément aux dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme rappelé ci-dessous :

Dans le cadre de ce lotissement voici les articles complétés :

#### **ARTICLE Ud 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les établissements artisanaux sont interdits, seules les constructions à usage d'habitation sont autorisées ainsi que leurs annexes, suivant le règlement du PLU ci-joint.

#### **ARTICLE Ud 12 – Stationnement**

Un espace de stationnement non clos par logement à l'intérieur du lot est obligatoire. Cet espace aura pour dimensions 5m x 5m et devra permettre le stationnement de deux véhicules (voir schéma de principe ci-contre)

La position des accès n'est pas définie à ce jour et sera validée et/ou modifiée en phase travaux pour des raisons techniques et pratiques.

#### **ARTICLE Ud 14 – Surface de plancher**

La Surface de plancher maximale envisagée est de **1500 m<sup>2</sup>**.

La surface de plancher attribuée pour le lot 1 est de 250 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher attribuée pour le lot 2 est de 250 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher attribuée pour le lot 3 est de 250 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher attribuée pour le lot 4 est de 250 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher attribuée pour le lot 5 est de 250 m<sup>2</sup>.

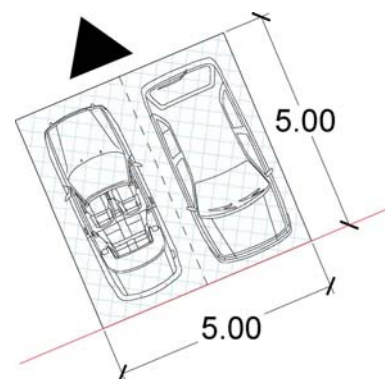
La surface de plancher attribuée pour le lot 6 est de 250 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher est attribuée par le lotisseur à la vente de chaque lot par une attestation de surface au plancher.

Fait le 20 décembre 2021

Le Lotisseur

  
**FONCIPROM**  
155, Chemin du Gorgeat  
38140 RENAGE  
Tél. 04 76 06 68 84  
Siret 790 866 297 00019



Département de l'ISERE  
Commune de Notre Dame de l'Osier

**3.1**

# **P.L.U.**

## **Plan Local d'Urbanisme**

**REGLEMENT ECRIT**

### **Phase**

# **APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation  
du PLU en date du 20.07.2021

Le Maire,

Laurence JANET, urbaniste, mandataire  
4 rue de la république – 69001 LYON  
laurencejanet.urba@gmail.com

Vincent LIMARE, cartographie / infographie  
13 rue Abbé Boisard – 69007 LYON  
vincent.limare@outlook.com

# **GÉNÉRALITÉS**

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Notre-Dame de l'Osier.

Il est accompagné de plusieurs plans :

- plan 3.2.a avec le volet réglementaire des risques naturels : 1 plan d'ensemble au 1/ 5000è et zoom sur le centre au 1/ 2500è
- plan 3.2.b avec les zonages environnementaux (zones humides, prairies sèches) : 1 plan au 1/ 5000è
- plan 3.2.c des ER (emplacements réservés) : extrait au 1/ 2500è

**ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs délimités et repérés au Plan par les indices suivants :

**1. Les zones urbaines : U**

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

<u>Zone Ua</u> :	Centre village (et Ua1)
<u>Zone Ud</u> :	Habitat de plus faible densité
<u>Zone Ue</u> :	Equipements publics

Ces zones font l'objet des articles du **Titre I**.

**2. Les zones à urbaniser : AU**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zones 1AUd : zone urbanisable par opération d'aménagement d'ensemble

Zone 2AU : zone urbanisable après modification du PLU

Ces zones font l'objet des articles du **Titre II**.

**3. Les zones agricoles : A**

Sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Secteur Ae : secteur spécifique du centre

Secteur Ape : secteur couvert par le périmètre de protection éloigné du captage de Gonnardièrre

Secteur Apr : secteur couvert par le périmètre de protection rapproché du captage de Gonnardièrre et Mayoussièrre

Secteur Api : secteur couvert par le périmètre de protection immédiat du captage de Mayoussièrre

Ces zones font l'objet des articles du **Titre III**.

**4. Les zones naturelles et forestières : N**

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Secteur Ns, correspondant à la zone écologique des Liens

Ces zones font l'objet des articles du **Titre IV**.

Les documents graphiques font également apparaître :

- les Emplacements Réservés, répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage, ainsi qu'une servitude définie par l'article L151-41 du code de l'urbanisme
- des zones humides, des pelouses et prairies sèches à préserver
- des espaces boisés classés,
- des trames vertes et bleues / réservoirs de biodiversité à préserver (au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) – indiqué en légende des plans « trame verte (SCOT base ZNIEFF de type 1) »

## DISPOSITIONS S'APPLIQUANT DANS TOUTES LES ZONES

### ARTICLE 3 - RECIPROCITE DES RECVLS AUTOUR DES BATIMENTS AGRICOLES

Pour information, il est rappelé que l'article L.111.3 du Code Rural précise :

« 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.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le PLU ou, dans les communes non dotées d'un PLU, par délibération du Conseil Municipal, prise après avis de la Chambre d'Agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité des bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus à l'alinéa précédent. »

Les bâtiments d'élevage sont repérés sur le Règlement graphique (plan 3.2a).

### ARTICLE 4 – RISQUES NATURELS

La commune de Notre Dame de l'Osier est couverte par une carte des aléas élaborée en 2006, et modifiée en 2017 (prise en compte de la réalisation d'un bassin de rétention dans le secteur des Mouilles).

(Carte d'aléas réalisée suivant la méthodologie de 2005 > traduction réglementaire selon doctrine DDT - version 1-9-1 du 21 mars 2017)

Le plan de zonage 3.2a indique la traduction réglementaire de la carte des aléas :

- les secteurs inconstructibles (hachure rouge)
- les secteurs constructibles avec prescriptions (hachure bleue).

> les sous-secteurs inconstructibles, sauf exceptions : RG, RI', RT, RV, RF

RG : liés à des risques de glissement de terrain

RI' : liés à des risques d'inondation en pied de versant

RT : liés à des risques de crue torrentielle

RV : liés à des risques de ravinement ou de ruissellement de versant

RF : liés à des risques de suffosion / effondrement

> les sous-secteurs constructibles soumis à des prescriptions spéciales : Bg2, Bi'1, Bi'2, Bt2, Bv1, Bf1,

Bg2 : liés à des risques de glissement de terrain

Bi'2 : liés à des risques d'inondation en pied de versant

Bt2 : liés à des risques de crue torrentielle

Bv1 : liés à des risques de ravinement ou de ruissellement de versant

Bf1 : liés à des risques de suffosion / effondrement

La carte des aléas est insérée dans les annexes informatives du PLU (pièce 6)

#### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

##### 1. Dans les secteurs indicés RG,

- toute construction en dehors des exceptions définies dans le paragraphe des dispositions spécifiques qui suit
- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques, ou dans le cadre d'infrastructures de desserte,
- le camping caravanning.

**2. Dans les secteurs indicés RI',**

- toute construction en dehors des exceptions définies dans le paragraphe des dispositions communes qui suit
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte,
- le camping caravaning
- les aires de stationnement

**3. Dans les secteurs indicés RT,**

- toute construction en dehors des exceptions définies dans le paragraphe des dispositions communes qui suit
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte,
- le camping caravaning
- les aires de stationnement

**4. Dans les secteurs indicés RV,**

- toute construction en dehors des exceptions définies dans le paragraphe des dispositions communes qui suit
- tout exhaussement sauf dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques,
- les aires de stationnement,
- le camping caravaning.

**5. Dans les secteurs indicés RF,**

- toute construction en dehors des exceptions définies dans le paragraphe des dispositions communes qui suit
- les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte,
- le camping caravaning
- les aires de stationnement

**6. Dans les secteurs indicés Bg2, les piscines sont interdites.****7. Dans les secteurs indicés Bi'2, sont interdits :**

- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte,
- la création de sous-sols non étanches au-dessous de la hauteur de référence,
- les changements de destination des locaux existants situés sous la hauteur de référence conduisant à augmenter la vulnérabilités des biens et/ou des personnes
- les aires de stationnement dans la bande de recul le long des fossés, canaux et chantournes

**8. Dans les secteurs indicés Bt2,**

- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
- le camping-caravaning.

**Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

Sont admis sous conditions, et sous réserve d'être autorisés dans la zone du PLU :

**1. Dans les sous-secteurs indicés Bg2 :**

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

**2. Dans les sous-secteurs indicés Bt2,**

- le RESI devra être inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes ; inférieur à 0,50 pour les permis groupés, les lotissements, les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement\* et la construction.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment\* ou de changement d'affectation\*, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction existante à la date d'opposabilité du présent plan\* ; les autres prescriptions ci-dessous sont toutefois applicables.
- Pour les opérations soumises à une procédure d'autorisation (ou de déclaration), au titre de la Loi sur l'eau\*, des prescriptions complémentaires plus restrictives ou des mesures compensatoires, pourront être fixées.

- surélévation du niveau habitable pour mise hors d'eau d'environ 0,60 m par rapport au niveau du terrain naturel,

Pour les **bâtiments\*** existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels **vulnérables\***.

Cette solution pourra également être appliquée à des **extensions limitées\*** dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'**extension\*** des **bâtiments\*** d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.

- partie du bâtiment située sous ce niveau ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche), ni habitée

- adaptation de la construction à la nature du risque\* avec notamment :

- accès prioritairement par l'aval ou par une façade non exposée\*\*, en cas d'impossibilité les protéger,
- renforcement des structures du bâtiment\* (chaînage\*, etc.)

- protection des façades exposées\*\*
- prévention contre les dégâts des eaux
- modalités de stockage des produits dangereux, polluants ou flottants pour éviter tout risque de transport par les crues

3. **Dans les sous-secteurs indicés Bv1**, les constructions sont autorisées, sous réserve d'adaptation à la nature du risque (protection des ouvertures, prévention contre les dégâts des eaux) ; les campings sous réserve d'être mis hors d'eau
4. **Dans les sous-secteurs indicés Bf1**, sont autorisés
  - les constructions sous réserve de : maîtrise des **rejets** des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou **dans un exutoire superficiel\*** capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les **risques\*** ou en provoquer de nouveaux
  - les exhaussements, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité
5. **Dans les sous-secteurs indicés Bi'2**, les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des prescriptions définies ci-après ; les campings sous réserve d'être mis hors d'eau.

**Définition de la hauteur de référence par rapport au niveau du TN** : hauteur de surélévation du plancher habitable demandée : 1-1,20m

**Prescriptions à respecter pour les constructions autorisées :**

- le *premier plancher utilisable\**, édifié sur *remblai\**, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, devra être situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence (sauf aménagements de type *hangar agricole ouvert\**).

Pour les *bâtiments\** existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels *vulnérables\**.

Cette solution pourra également être appliquée à des *extensions limitées\** dans le cadre de l'amélioration de l'habitation.

- pour les *bâtiments\** existants, si les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels *vulnérables\**.

- le RESI devra être :

- inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles\* et leurs annexes\*
- inférieur à 0,50

- les permis groupés R 431-24 du code de l'urbanisme
- les lotissements (globalement pour infrastructures\* et bâtiments\*)
- les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures\* et bâtiments\*)
- les bâtiments\* d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales
- les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures\* et bâtiments\*)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement\* et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment\* ou de changement d'affectation\*, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction existante à la date d'opposabilité du présent plan\* ; les autres prescriptions ci-dessous sont toutefois applicables.

Pour les opérations soumises à une procédure d'autorisation (ou de déclaration), au titre de la Loi sur l'eau\*, des prescriptions complémentaires plus restrictives ou des mesures compensatoires, pourront être fixées.

- marge de recul par rapport aux **fossés\***, canaux et **chantournes\*** : voir paragraphe 4 pages suivantes

- toutes les ouvertures des bâtiments\* doivent être placées au-dessus de la hauteur de référence (sauf aménagements de type hangar agricole ouvert\*) ;

- partie du bâtiment\* située sous la hauteur de référence, ni aménagée (sauf protection par cuvelage\* étanche jusqu'à cette hauteur), ni habitée ;

- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement\* ;

- les hangars agricoles ouverts\* seront réalisés sans remblaiement\* ;

- tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, doivent être :

- soit placés au-dessus de la hauteur de référence,
- soit déplacés hors de portée des eaux lors des crues,
- soit arrimés de manière à ne pas être entraînés par les crues et stockés de manière à ne pas polluer les eaux ni subir de dégradations ;

**Les dispositions qui suivent sont communes à toutes les zones :**

**1. DEFINITIONS**

**Définition des projets**

Est considéré comme projet :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping\*, installation, clôture...)
- toute extension\* de bâtiment\* existant,
- toute modification ou changement de destination\* d'un bâtiment\* existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité\* des biens.
- tous travaux.



**Définition des façades exposées :**

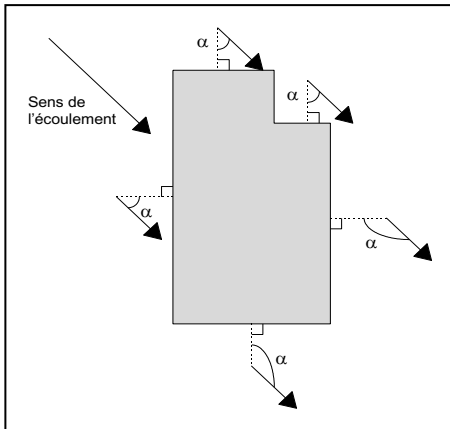
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles défecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles défecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

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

Le mode de mesure de l'angle  $\alpha$  est schématisé ci après.

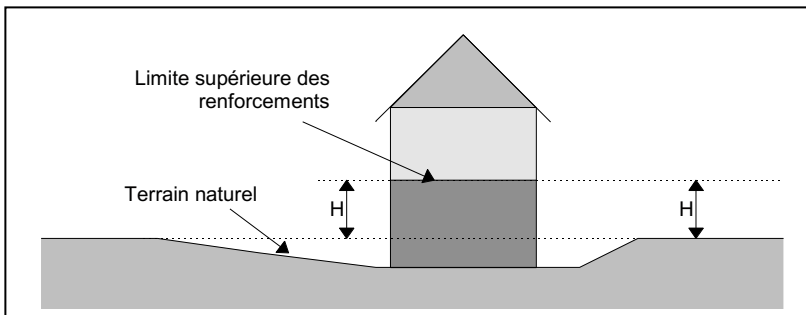


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

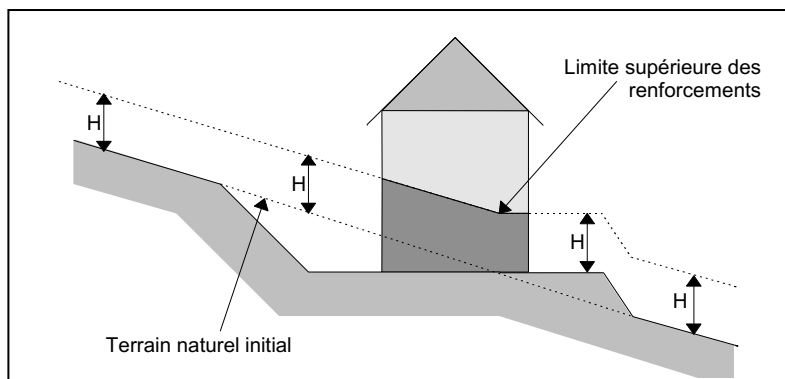
**Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel**

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

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de **terrassements en déblais**, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de **terrassements en remblais**, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée **depuis le sommet des remblais**.



### Définition du RESI

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible\* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

RESI =  $\frac{\text{partie en zone inondable du projet (construction et remblai)}}{\text{partie en zone inondable des parcelles utilisées}}$

\* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

## 2. EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GENERALES

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures

b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité  
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées

d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction  
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone  
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques

## 3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Lorsque le règlement de la zone le prévoit, certains ERP (établissement recevant du public\*) sont soumis aux prescriptions suivantes, s'ajoutant à celles s'appliquant déjà aux constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations situées dans la zone correspondante :

- réalisation préalable d'une étude de danger\* (voir fiche conseils n°8, 12 et 13) définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes\* et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités de continuité de celui-ci. Les établissements accueillant des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou non autonome feront l'objet d'un volet particulier dans l'étude de danger ;
- mise en œuvre des mesures de protection nécessaires (conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation de l'établissement) pour assurer la sécurité des personnes sur le site ou/et leur évacuation. Il est rappelé que, s'agissant de règles de construction et d'autres règles, l'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire et l'exploitant étant responsables vis-à-vis des occupants et des usagers.

## 4. DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, CANAUX ET CHANTOURNES

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à **10 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges

- pour les fossés : à **6 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges;

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.  
La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

#### **ARTICLE 5 – DEFINITIONS**

Voir annexe lexique national d'urbanisme.

#### **ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur les constructions identifiées par une étoile, ainsi que sur toutes les constructions implantées au sein de la zone Ua.

**- TITRE I -**

**Dispositions applicables**

**aux zones urbaines**

**"U"**

## CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones Ud

### CARACTERE DES ZONES Ud (extrait du rapport de présentation)

Les zones Ud correspondent à des secteurs d'extension du centre, regroupant en majorité de l'habitat de faible densité.

Dans ces zones s'appliquent :

- L'OAP « dents creuses »
- L'OAP « qualité architecturale et paysagère » et l'OAP qualité environnementale

En complément des emplacements réservés, une servitude d'urbanisme définie par l'article L151-41 du code de l'urbanisme est indiquée sur le plan de zonage. (*servitude consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements*).

**Risques naturels : RV, Bv1, RG, Bg2**

### ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions et installations à vocation industrielle
2. Les nouvelles exploitations agricoles.
3. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes.
4. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone et à leurs accès.
5. **Conditions spéciales dans les secteurs soumis à des risques naturels :**  
Dans les secteurs indicés RV, RG, voir les dispositions générales.

### ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les établissements artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage (notamment en termes de nuisances sonores, olfactives, ou en termes de circulations engendrées par l'activité).
2. 2 annexes de l'habitation maximum sont autorisées, hormis la piscine et son local technique.
3. **Orientations d'Aménagement et de Programmation :** les constructions et opérations d'aménagement devront être compatibles avec les OAP 1 (qualité environnementale), 2 (qualité architecturale et paysagère). Et l'OAP dédiée aux dents creuses.
4. Une servitude d'urbanisme définie par l'article L151-41 du code de l'urbanisme, est indiquée pour la création d'une voie routière et piétonne, traversante ou non (tracé, dimensionnement, caractéristiques à définir). Au bénéfice de la commune.
5. **Conditions spéciales dans les secteurs soumis à des risques naturels :**  
Dans les secteurs indicés Bv1, Bg2, voir les dispositions générales.

### ARTICLE Ud 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. **Voiries :**
  - 1.1 Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au déneigement, au ramassage des ordures ménagères.
  - 1.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
  - 1.3 Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.
2. **Cheminements piétons :**  
Dans le cas d'opérations d'ensemble, des cheminements piétonniers peuvent être imposés, afin de permettre des transitions inter-quartiers.

**ARTICLE Ud 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****1. Eau potable :**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

**2. Eaux usées :**

La zone Ud est classée en assainissement collectif.

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un réseau séparatif.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, à une autorisation de rejet.

**3. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au PLU.

*NB : Infiltration interdite dans les zones de glissement de terrain.*

**4. Electricité, téléphone, câble :**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux cablés doivent être enterrés.

**ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de surface minimum de terrain.

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

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux.

1. Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise des voies publiques, et 3m le long des voies de desserte interne. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.  
Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toiture et les balcons dans la limite de 1 mètre.
2. L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.
5. Les accès automobiles (portails, portes de garage etc. ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou, en cas d'impossibilité technique ou d'utilisation d'un dispositif de portail automatique, être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

**ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1. Constructions :**

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

Ne sont pas pris en compte dans ces distances les dépassées de toiture et les balcons dans la limite de 1 mètre.

L'extension dans le prolongement d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions ci-dessus est autorisée.

2. **Annexes :** Les annexes peuvent être implantées librement, hauteur limitée à 2.50m dans la bande des 3m, piscines interdites dans les 3m.
3. **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**
  - à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

**ARTICLE Ud 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions.

**ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est limitée à 30%

**ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder R+1.

**ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Implantation et forme des constructions**

Le projet doit donner lieu à une recherche d'une conception de volumétrie simple et compacte avec une orientation permettant d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain.

La construction respectera et s'adaptera au mieux au terrain naturel et à la pente, en prenant en compte les écoulements naturels.

**2. Bâtiments :****2.1 Façades :**

L'imitation de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings de ciment, briques de montage, etc...) sont interdits.

Les éléments sobres seront privilégiés.

Couleurs et textures : elles seront choisies en s'inspirant de celles des bâtiments environnants.

**2.2 Toitures :**

Dans le cas d'une toiture dite traditionnelle :

La couleur des matériaux employés doit se rapprocher de celle de la tuile rouge vieillie ou être identique à celle du bâtiment principal. (sauf pour les toits terrasse)

Faîtages :

Les faitages doivent être, dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Les toits terrasse sont autorisés.

**2.3** Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration en toiture ou en façade.

**3. Clôtures :**

**3.1** Les clôtures seront constituées de grilles, de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non, de hauteur maximale de 0,60 m.

**3.2** La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 2.00 m.

Les murs pleins existants pourront être reconstruits.

Le traitement du mur et de la clôture devra faire l'objet d'un traitement harmonieux.

Les matériaux d'occultation sont interdits.

**ARTICLE Ud 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

2. Il est exigé :

**2.1** Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et 2 places au delà

**2.2** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables à l'exception des places visiteurs.

**ARTICLE Ud 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS****1. Obligation de réaliser des espaces plantés :**

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile et au stationnement doivent être végétalisés et ne doivent pas être imperméabilisés.

2. **Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales** : noues, bassins de rétention... doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager.
3. **Plantations le long des clôtures** :  
Sont recommandées les plantations d'essences locales et variées (ou en mélange...) : noisetier, haies fruitières, cornouiller, fusain, sureau, viorne, charmille,... Les haies mono-spécifiques de type thuyas ou lauriers sont interdites.  
  
*Consulter la plaquette du Département de l'Isère : "Planter des haies champêtres en Isère" (site : [www.isere.fr](http://www.isere.fr)).*
6. La plantation de résineux est interdite.
7. **Prise en compte des trames vertes indiquées sur le plan de zonage.**  
La trame verte doit être préservée, sans clôture empêchant le libre écoulement de l'eau.

#### **ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ud 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ud 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.