



Dossier enquête publique Saint Julien de Ratz

# Sommaire



LA SURE EN  
CHARTREUSE



---

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT JULIEN DERATZ

## Modification n°1 Dossier d'enquête publique

Liste des pièces contenues dans le dossier :

- Notice explicative
- Rapport de présentation : Partie 3 portant notamment sur les justifications des dispositions
- Règlement écrit
- Règlement graphique :
  - 1 plan au 1 : 6 000 (vue d'ensemble)
  - 1 plan au 1 : 3 000 (zoom parties urbanisées)
- Orientations d'Aménagement

JUIN 2019

Dossier d'enquête publique – LA SURE EN CHARTREUSE // Saint Julien de Ratz



Dossier enquête publique Saint Julien de Ratz

# Notice explicative





# LA SURE ENCHARTREUSE PLU DE SAINT JULIEN DE RATZ

Projet de modification n°1



## Sommaire

	<b>1. Contexte</b>	<b>3</b>
<b>2. Objet de la procédure</b>		<b>3</b>
<b>3. Détail et justification des évolutions proposées</b>		<b>3</b>
<b>3.1. La modification des OAP</b>		<b>3</b>
> Le Village de Saint Julien de Ratz		<b>3</b>
<b>3.2. La modification du règlement graphique</b>		<b>4</b>
> Sémiologie graphique harmonisée		<b>4</b>
> Intitulé de la zone AU indiquée du village : AUB		<b>4</b>
> Création d'un secteur Ae		<b>4</b>
> Mise à jour des Emplacements Réservés		<b>4</b>
<b>3.3. La modification du règlement écrit</b>		<b>5</b>
> Modifications apportées au Titre I : Dispositions générales		<b>5</b>
> Modifications apportées au Titre II : Zones urbaines		<b>6</b>



## 1. CONTEXTE

**La commune de la Sûre en Chartreuse, maître d'ouvrage, est née de la fusion des communes de Pommiers la Placette et de Saint Julien de Ratz, au 1er janvier 2017. Chacune disposait d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) élaboré respectivement en 2007 et 2008.**

**Depuis l'élaboration de ces documents, plusieurs lois se sont succédées entraînant des obligations réglementaires nouvelles, notamment pour réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels. Autre exemple, sauf un veto des communes, la compétence d'élaboration du document d'urbanisme devait passer à l'intercommunalité.**

**En 2015, la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais a voté pour le report des réflexions portant sur l'élaboration d'un Plan Local d'urbanisme Intercommunal (PLUi).**

**Les élus de la commune nouvelle ont alors entamé une analyse des PLU, notamment au regard des documents et normes supérieurs. De cette analyse et pour cheminer vers une vision partagée d'un développement mieux maîtrisé, il a été choisi de commencer par rapprocher les deux plans d'urbanisme en vigueur avec une double procédure de modification.**

**La révision des documents pourra alors ensuite être engagée lors du prochain mandat, si possible avec l'élaboration d'un document intercommunal par la communauté d'agglomération du Pays Voironnais.**

## 2. OBJET DE LA PROCEDURE

**La procédure de modification ne permet pas de réécrire les grandes orientations politiques inscrites dans les PADD. Elle permet de préciser la traduction réglementaire pour mieux maîtriser le développement et harmoniser les règles applicables sur Saint Julien de Ratz et Pommiers la Placette.**

**Elle permet par homogénéisation du traitement, mises à jours, corrections de faciliter la compréhension et le respect des règles par les citoyens, en application du code de l'urbanisme.**

**Elle ambitionne aussi de mieux accompagner l'urbanisme de projet avec la définition d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), outil opposable mais plus souple que le règlement de par son application avec la notion de compatibilité.**

**En illustrant les écarts et exprimant les besoins, le travail réalisé engage plus sereinement les prochaines grandes décisions d'aménagement.**

## 3. DETAIL ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS PROPOSEES

### 3.1. LA MODIFICATION DES OAP

#### > Le Village de Saint Julien de Ratz

**Les orientations d'aménagement déjà définies sur cette zone à urbaniser ont été complétées par un 4<sup>ème</sup> point de manière à assurer un aménagement cohérent avec la lecture paysagère du site dans son environnement. Il s'agit principalement de préserver et qualifier un large espace ouvert en contrebas du site.**

## 3.2. LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

### > Sémiologie graphique harmonisée

La sémiologie graphique est harmonisée avec le document d'urbanisme en vigueur sur le territoire de Pommiers la Placette de manière à faciliter la lecture du territoire communal de la Sure en Chartreuse et l'instruction des autorisations du droit des sols.

### > Intitulé de la zone AU indiquée du village : AUB

La zone AUA a été renommée AUB. Etant donné le caractère de cette zone AUA sur Saint Julien de Ratz et son règlement proche de celui de la zone AUB sur le document de Pommiers la Placette, le changement de son intitulé a été acté de manière à faciliter la lecture des règles applicables sur l'ensemble du territoire communal de la Sure en Chartreuse.

### > Création d'un secteur Ae

Cette modification ne réduit pas la surface de la zone Agricole. Elle permet d'encadrer l'évolution des constructions existantes pour l'habitat (en référence au secteur Ne) sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. De par la configuration du terrain situé en contrebas du plateau et conscrit entre les haies et les voiries, aucune incompatibilité n'est identifiée avec l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



### > Mise à jour des Emplacements Réservés

Les Emplacements Réservés et le tableau de synthèse a été mis aux normes et à jour sur le règlement graphique. Pour plus d'informations, voir le Rapport de Présentation.



### 3.3. LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Les modifications apportées sont surlignées dans le corps du règlement mis à disposition du public :

- **Ajout**
- **Suppression**

Après l'enquête publique la mise en page sera harmonisée en effaçant les éléments indiqués comme étant supprimés et en intégrant au corps de texte classique les ajouts.

#### > Modifications apportées au Titre I : Dispositions générales

Actuellement constitué de 4 articles, le titre I intitulé « dispositions générales » est modifié comme indiqué pour les raisons suivantes :

##### Modification de l'article 1

Etant donné la fusion des communes de Pommiers la Placette et Saint Julien de Ratz, le document s'applique désormais sur la commune de la Sure en Chartreuse au niveau du territoire de Saint Julien de Ratz.

##### Modification de l'article 4

Les définitions sont intégrées à l'article 5 intitulé « Glossaire »

##### Création d'un article 5

Les anciennes définitions comme par exemple pour la SHON et SHOB sont supprimées car elles ne sont plus d'actualité.

De nouvelles définitions sont ajoutées dont certaines complétées de schémas illustratifs à valeur figurative (hauteur, implantations) pour une meilleure compréhension et donc application des dispositions du document d'urbanisme.

Ces définitions figurent également dans le document de Pommiers la Placette.

##### Création d'un article 6

Les dispositions relatives aux aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords étant communes à toutes les zones, celles-ci sont rédigées dans un nouvel article (6) des dispositions générales et n'apparaissent plus dans le règlement de chaque zone pour alléger la lecture du document.

Le corps de texte est remplacé par une organisation qui précise et clarifie la règle de manière à faciliter la lecture du règlement en lien avec celui de Saint Pommiers la Placette pour lequel la même modification est effectuée.

Un premier chapeau permet d'identifier les généralités qui relèvent d'informations et de recommandations pour le pétitionnaire, tel que la consultation de l'architecte conseil en amont du dépôt de permis de construire.

Ensuite les dispositions réglementaires sont détaillées dans le respect du code de l'urbanisme pour la volumétrie, les façades, les toitures (en intégrant des dispositions pour les toits terrasses), les clôtures, les terrassements, les compteurs et autres dispositifs techniques, et enfin les poubelles.

## > Modifications apportées au Titre II : Zones urbaines

Pour chacune des zones urbaines, pratiquement tous les articles ont été modifiés.

En synthèse, les articles sont réécrits et ordonnés pour apporter de la clarté et faciliter la compréhension des règlements des deux documents d'urbanisme de la commune nouvelle. **L'analyse des règlements a montré que les règlements correspondaient bien aux caractères définis de chaque zone ce qui a permis d'assurer un traitement cohérent et égalitaire entre les deux documents.**

Le tableau suivant apporte une lecture synthétique des principales règles d'implantation après modification (la zone UC est donnée à titre indicatif car elle concerne uniquement Pommier la Placette):

ART 6 : IMPLANTATION / VOIES	UA	UB	UC	UH
Alignement possible si $D \geq H$ , angle à 45°	Oui	Oui	Oui	Oui
+ Ajout condition que cela ne génère pas d'impact paysager.				

ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEP	UA	UB	UC	UH
Distance $D \geq H/2 > X$ m à partir de $H > 3$ m	3	4	4	4
Escaliers, balcons ... non pris en compte - 1m	Oui	Oui	Oui	Oui
Sur limites séparatives si conçu pour ou adossement bâti existant	Oui	Oui	Oui	Oui
Piscines 2m	Oui	Oui	Oui	Oui
Locaux techniques 3 m sauf si enterrés	Oui	Oui	Oui	Oui

ART 8 : IMPLANTATION MÊME TERRAIN	UA	UB	UC	UH
Recul 4 mètres	Oui	Oui	Oui	Oui
sauf annexes et constructions conçues pour être mitoyennes + CINASPIC	Oui	Oui	Oui	Oui

ART 9 : EMPRISE AU SOL	UA	UB	UC	UH
CES (%)	/	20	15	/

ART 10: HAUTEUR	UA	UB	UC	UH
Faîtage (m)	12	10	10	12
Egout (m)	9	7	7	9
Acrotère (m)	7	7	7	7
Annexes 4m, sauf en limites 2,5m	Oui	Oui	Oui	Oui

ART 13 : ESPACE LIBRE / PLEINE TERRE	UA	UB	UC	UH
Espace libre (%)	20	/	/	20
Espace pleine terre (%)	/	60	60	/
- 1 arbre / 3 emplacements stationnement - Obligation de replanter les arbres abattus	Oui	Oui	Oui	Oui

Pour faciliter la compréhension des évolutions et mieux voir les spécificités des différentes zones, les détails des modifications apportées et leur justification est ici organisée par article, puis détaillée par zone si nécessaire.

**La refonte des articles 1 et 2 est particulièrement importante étant donné leur manque de lisibilité et les nombreuses interprétations jusqu'alors possibles. Le changement de logique entre anciens POS et PLU peut expliquer cette situation transitoire. Les modifications visent ainsi une meilleure égalité de traitement lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

### **Article 1 : Constructions, usages et affectations du sol, et activités interdits**

**Rappel : tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.**

Le chapeau de l'article 1 réglementant les constructions, les usages et affectations du sol, et les activités est rédigé en référence aux destinations définies à l'ancien article R 123-9 du code de l'urbanisme de manière à avoir une première lecture directe des interdictions et faciliter la lecture du règlement en lien avec celui Pommiers la Placette pour lequel la même modification est effectuée. Les dispositions correspondent toujours au caractère de la zone et aux précédentes interdictions sauf contre-indication détaillée ci-après.

**Par exemple, pour la zone UA, les interdictions correspondent aux activités qui pourraient générer des nuisances sur les « parties agglomérées du Village ancien de la commune ».**

**A ce titre a été ajoutée l'interdiction d'exploitation forestière en zone UA comme sur Pommiers la Placette. En revanche en zone UB, les exploitations agricoles restent interdites sauf autorisations en UB2 car le règlement prévoyait d'autoriser les constructions pour les exploitations existantes afin de ne pas nuire à leur pérennité sur le territoire. Ces nouvelles constructions restent soumises au code rural et au principe de réciprocité vis-à-vis des enjeux sanitaires.**

**La notion d'entrepôt et de stockage est précisée dans le Glossaire. En dessous de 20m<sup>2</sup>, ils peuvent être autorisés à condition de respecter les dispositions relatives aux aspects extérieurs des constructions et à l'aménagement de leurs abords (article 6 du titre I).**

**Ce chapeau précise également les constructions, usages et affectations du sol, et activités qui peuvent faire l'objet d'autorisations sous certaines conditions définies dans l'article 2.**

En complémentarité et cohérence avec cette modification, les anciennes dispositions sont désormais indiquées en tant qu'exemples non exhaustifs. Certains exemples sont supprimés pour plus de clarté (ex : « les bâtiments ne correspondant pas au caractère de la zone »), d'autres en cohérence avec les dispositions de l'article 2 (ex : à propos des installations classées « sauf celles mentionnées à l'article UB 2 ») et d'autres encore pour assurer le respect du code de l'urbanisme (ex : « les panneaux publicitaires », « les habitations individuelles jumelées ou groupées ainsi que les ensembles immobiliers »).

L'article UH1 n'est pas concerné par l'ensemble de ces modifications étant donné la spécificité de cette zone.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Les mesures de rappel ou d'information sont supprimées de manière à ne pas les confondre avec les dispositions du règlement de la zone.**

**Partant du principe que tout ce qui n'est pas interdit en article 1**, le chapeau introductif est modifié pour assurer la bonne compréhension de l'objet de cet article. **La rédaction correspond à celle du règlement de Pommiers la Placette et permet d'éviter les erreurs d'instruction (interprétation du terme « notamment »).**

En conséquence, à l'exception des dispositions particulières relatives aux annexes et aux commerces, les anciennes dispositions sont supprimées.

**Étant donné les évolutions législatives**, les dispositions particulières relatives aux annexes sont précisées de la même manière que dans le document de Pommiers la Placette (limite de 30 m<sup>2</sup> de Surface Plancher de Construction (SPC) au total).

Les dispositions particulières relatives aux commerces sont précisées de la même manière que dans le document de Pommiers la Placette en lien avec les dispositions du SCoT : seuls les commerces de proximité tels que définis dans le Glossaire en compatibilité avec le SCoT, avec une surface de vente maximum de 200m<sup>2</sup> sont autorisés.

En zone UB, il est précisé que l'extension des sièges d'exploitations et installations agricoles existantes reste autorisée dans le respect du code rural.

L'article UH2 n'est pas concerné par l'ensemble de ces modifications étant donné la spécificité de cette zone.

### Article 3 : Accès et Voirie

La disposition générale « *L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable* » est supprimée pour être remplacée par l'ensemble des dispositions prévues à Pommiers la Placette de manière à construire un article commun aux deux territoires avec des dispositions claires, précises et adaptées aux enjeux d'organisation de l'espace, de sécurité et de gestion environnementale pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### Article 4 : Réseaux (eaux pluviales)

**Tel que modifié sur le document de Pommiers la Placette**, le corps des dispositions relatives aux eaux pluviales est supprimé. Il est remplacé par une organisation qui réintègre une partie des dispositions et en intègre de nouvelles afin de mieux gérer les eaux pluviales tel que recommandé par l'établissement public du SCoT.

### Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est supprimé conformément à l'article 158 de la loi ALUR (n°2014-366 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) qui supprime le COS et la possibilité de fixer une superficie minimale du terrain constructible dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les anciennes dispositions (recul minimum de 5 mètres ...) sont supprimées. Des nouvelles dispositions sont établies pour permettre aux nouvelles constructions d'être implantées à l'alignement tout en assurant des conditions d'ensoleillement et de salubrité minimum quel que soit la topographie du terrain. Une condition est également fixée pour assurer que l'implantation à l'alignement de génère pas d'impact paysager significatif. Enfin, ces dispositions sont également inscrites dans chaque zone U du règlement de Pommiers la Placette.

### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Le corps des anciennes dispositions est supprimé. Il est remplacé par une organisation qui précise et clarifie la règle de manière à faciliter la lecture du règlement en lien avec celui de Pommiers la Placette pour lequel la même modification est effectuée. Les dispositions particulières sont notamment explicitées.**

**En zone UA uniquement, la distance minimum passe de 4 mètre à 3 mètres pour les constructions de hauteur supérieure à 3 mètres (par exemple, une annexe d'un seul niveau peut toujours être implantée en limite séparative). Cette disposition est établie en cohérence avec le caractère de la zone et avec le règlement de la zone UA de Pommiers la Placette.**

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

**Les dispositions sont modifiées de manière à faciliter la lecture du règlement en lien avec celui de Pommiers la Placette pour lequel la même modification est effectuée.**

### **Article 9 : Emprise au sol des constructions**

**En zone UB, il est dorénavant imposé un coefficient d'emprise au sol maximum de 20% pour temporiser et limiter les divisions foncières et ainsi l'augmentation non maîtrisée du nombre de logements. Cette mesure permet de maîtriser le développement de la commune dans le respect des orientations du SCoT (5,5 logements maximum par an pour 1000 habitants).**

**Les articles UA9 et UH9 ne sont pas modifiés.**

### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

**Le corps des dispositions est supprimé. Il est remplacé par une organisation qui précise et clarifie la règle de manière à faciliter la lecture du règlement en lien avec celui de Pommiers la Placette pour lequel la même modification est effectuée.**

**La mesure de la hauteur est précisée en lien avec le glossaire avec un schéma illustratif (voir titre I), notamment pour intégrer au mieux les constructions à toit terrasse dans le tissu.**

**La hauteur des annexes est inchangée, notamment en limite séparative, bien que la formulation doit être corrélée aux modifications appliquées sur l'article 7.**

**Les différences entre les zones et entre toits à pans ou terrasse s'expliquent selon le caractère de la zone et l'objectif d'assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans leur environnement.**

### **Article 11 : aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords**

**Ces dispositions étant communes à toutes les zones, celles-ci sont rédigées dans un nouvel article (6) des dispositions générales (titre I) et n'apparaissent plus dans le règlement de chaque zone pour alléger la lecture du document.**

**Le corps de texte est remplacé intégralement par une organisation qui précise et clarifie la règle de manière à faciliter la lecture du règlement en lien avec celui de Pommiers la Placette pour lequel la même modification est effectuée.**

**Un premier chapeau permet d'identifier les généralités qui relèvent d'informations et de recommandations pour le pétitionnaire, tel que la consultation de l'architecte conseil en amont du dépôt de permis de construire.**

**Ensuite les dispositions réglementaires sont détaillées dans le respect du code de l'urbanisme pour la volumétrie, les façades, les toitures (en intégrant des dispositions pour les toits terrasses), les clôtures, les terrassements, les compteurs et autres dispositifs techniques, et enfin les poubelles.**

### **Article 12 : Stationnement**

**Le corps des anciennes dispositions est supprimé. Il est remplacé par une organisation qui précise et clarifie la règle de manière à faciliter la lecture du règlement en lien avec celui de Pommiers la Placette pour lequel la même modification est effectuée.**

**Le nombre de places minimum par logement en accession est exprimé dorénavant en fonction de la surface de plancher constructive (SPC) pour prendre en compte la taille du logement sans préjuger des besoins entre collectif et individuel.**

**L'imposition d'un minimum de places à réaliser en surface pour les opérations de plus de trois logements vise à favoriser leur mutualisation notamment pour les visiteurs. Des dispositions sont édictées pour favoriser la réhabilitation des bâtiments anciens et l'usage du vélo pour les déplacements.**

**Les dispositions de l'article UH12 n'ont pas été modifiées étant donné le caractère spécifique de la zone et les besoins de l'établissement.**

### **Article 13 : Espaces libres et plantations**

**Les anciennes dispositions sont remplacées par une organisation qui précise et clarifie la règle de manière à faciliter la lecture du règlement en lien avec celui de Pommiers la Placette pour lequel la même modification est effectuée.**

**La plantation d'arbres pour 3 stationnements devient impérative. Il est précisé que ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. Cela rejoint l'objectif d'une meilleure gestion des eaux pluviales mais également des enjeux de qualité paysagère.**

**En résonance, une nouvelle disposition est inscrite en préalable faisant référence à des notions qui sont désormais explicitées dans le glossaire : pleine terre et espace libre.**

**Les espaces de pleine terre sont perméables et font partie intégrante des espaces libres. Ils sont obligatoirement végétalisés et à ce titre permettent de limiter l'impact des constructions et de préserver le cadre paysager et la biodiversité. Lors de la construction, l'aménageur devra réduire au maximum l'impact des travaux sur le terrain naturel afin de préserver ses caractéristiques biologiques. De ce fait, les parcs de stationnement végétalisés et leur accès ainsi que les toitures terrasses ne sont pas considérés comme des espaces de pleine terre, même s'ils participent aux efforts de végétalisation et retiennent par infiltration les eaux de ruissellement.**

**En zone UB, il est imposé un minimum de 60% d'espaces de pleine terre en cohérence avec le tissu existant.**

**En zone UA, il n'est pas imposé d'espace de pleine terre étant donné les caractéristiques morphologiques observées. La réhabilitation est ainsi encouragée.**

**En zone UH, il n'est pas imposé d'espace de pleine terre étant donné la spécificité de cette zone.**

**En revanche, il est demandé un minimum de 20% d'espaces libres dans ces deux zones UA et UH pour limiter l'impact des nouvelles constructions sur le cadre paysager.**

**Les anciennes dispositions concernant la composition et l'intégration paysagère ainsi que les essences sont supprimées étant donné leur caractère redondant avec les nouvelles dispositions relatives aux aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords communs à toutes les zones.**

#### **Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

**Les dispositions sont supprimées conformément à l'article 158 de la loi ALUR (n°2014-366 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) qui supprime le COS et la possibilité de fixer une superficie minimale du terrain constructible dans le Plan Local d'Urbanisme.**

#### **> Modifications apportées au Titre III : Zones à urbaniser**

**Les constructions sont autorisées dans les zones à urbaniser indicées (dites à COS alternatif) uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les constructions ne peuvent plus être autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Cette précision permet d'assurer une meilleure cohérence des aménagements propre à assurer la qualité de l'ensemble, en s'assurant que chaque partie prenante soit en accord avec les choix d'urbanisme.**

**La zone AUA a été renommée AUB. Étant donné le caractère de cette zone AUA sur Saint Julien de Ratz et son règlement proche de celui de la zone AUB sur le document de Pommiers la Placette, le changement de son intitulé a été acté de manière à faciliter la lecture des règles applicables sur l'ensemble du territoire communal de la Sure en Chartreuse.**

**Hormis la nécessité d'une urbanisation à travers la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, les objectifs de constructibilité correspondent à ceux de la zone UB. Les articles 3 à 14 de cette zone sont donc modifiés tel que détaillé et justifié ci-avant pour le titre II en correspondance exacte avec ceux de la zone UB. La formulation choisie pour les articles 1 et 2 est légèrement différente étant donné la distinction entre la zone AU et la zone AUB explicitée plus haut.**

#### **> Modifications apportées au Titre IV : Zones Agricoles**

**Pour l'ensemble de la zone A, les articles 5 et 14 (COS) sont supprimés et l'article 11 (aspects extérieurs) est remplacé par les nouvelles dispositions générales applicables à toutes les zones comme expliqué plus haut.**

**L'article 2 est complété en cohérence avec la création du secteur Ae afin de rendre possible et conditionner la réalisation d'annexes et d'extensions sur les constructions principales existantes à destination d'habitat sur un îlot repéré au plan graphique route du Pellet. Les conditions d'emprise au sol et de surface plancher de construction maximum permettent de garantir une bonne insertion dans l'environnement et de maintenir le caractère de la zone. En limitant la hauteur possible à l'existant, les extensions ne peuvent pas avoir un impact significatif dans ce paysage de plateau.**

#### **> Modifications apportées au Titre V : Zones Naturelles**

**Le secteur Ne permet l'extension des constructions existantes. Le secteur Ne1 autorise le changement de destination (habitat) et l'extension des constructions existantes.**

Le secteur Nh autorise de nouvelles constructions, mais n'est pas doté de dispositions permettant à la collectivité de maîtriser l'ampleur du développement observé sur ces hameaux isolés (**ancien COS à 0,15 supprimé par loi ALUR**). Les modifications explicitées ci-après ont pour but de limiter le développement des hameaux en cohérence avec le PADD et les évolutions législatives portant notamment sur la préservation de l'environnement et la biodiversité.

Dans le secteur Nh, les constructions sont désormais encadrées avec les dispositions suivantes :

- **Article 2** : les extensions et les annexes sont autorisées à deux conditions cumulatives portant sur leur surface plancher de construction et leur emprise au sol maximum (35m<sup>2</sup>) qui sont contextualisées (160 m<sup>2</sup> au total sur l'unité foncière).
- **Article 9** : Dans le secteur Nh, l'emprise au sol maximum ne doit pas excéder 160 m<sup>2</sup>
- **Article 13** : Il est demandé 75% d'espaces de pleine terre minimum pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer le respect des caractéristiques des hameaux isolés en pleine nature. Cette disposition est complétée par celles indiquées dans les zones urbaines pour les arbres abattus et les places de stationnement.

Etant donné ces modifications, pour plus de cohérence et d'égalité de traitement, les extensions autorisées dans les sous-secteurs Ne et Ne1 sont désormais règlementées avec leur SPC dans une limite de 35m<sup>2</sup>.

Enfin, pour l'ensemble de la zone N, les articles 5 et 14 (COS) sont supprimés et l'article 11 (aspects extérieurs) est remplacé par les nouvelles dispositions générales applicables à toutes les zones comme expliqué plus haut.

### 3.4. LA MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La partie « justifications des choix » est modifiée en cohérence avec les modifications apportées aux règlements et à l'OAP du village.

#### > Les exports du plan graphique

Etant donné le travail important de sémiologie graphique effectué pour assurer une lecture cohérente des plans de Pommiers la Placette et Saint Julien de Ratz, et les nombreux exports du règlement graphique dans cette partie, il est difficile de proposer une lecture correcte des modifications pour chacun de ces exports. Aussi, il est choisi d'apporter des corrections uniquement sur les intitulés de la zone AUA désormais nommée AUB (3 encarts), et de remplacer un zoom sur le secteur PELLET et VOISSANT sur la planche illustrant l'ensemble des sous-secteurs de la zone N afin de faire apparaître le secteur Ae créé par modification.

#### > Zone AUa → AUB

Tous les intitulés AUa sont modifiés en AUB en correspondance avec la modification effectuée dans le règlement.

Au-delà des enjeux hydrauliques sur cette zone, il est précisé qu'un volet paysager a été ajouté à l'OAP.

La justification de son ouverture à l'urbanisation uniquement sous condition d'aménagement d'ensemble est également reprise dans la partie dispositions réglementaires.



### > Création d'un sous-secteur Ae

Sur la planche indiquant les sous-secteurs, il est indiqué que par voie de modification a été créé le sous-secteur Ae route du Pellet permettant l'évolution du bâti existant.

### > Dispositions réglementaires

Il est indiqué qu'avec la modification N°1, des dispositions complémentaires et/ou plus précises sont apportées en cohérence avec le règlement applicable sur le territoire de Pommiers la Placette. Étant donné les justifications détaillées dans cette note, il est également précisé que toutes les justifications détaillées sont apportées dans la notice explicative justifiant les choix effectués pour l'enquête publique. Toutefois, les principaux changements sur l'explication des règles sont également complétés pour chaque zone.

Pour les zones AU, il est rappelé qu'étant donné l'ancienneté du document d'urbanisme, seule une révision peut permettre leur ouverture à l'urbanisation. Pour son sous-secteur AUB, le corps de texte est largement simplifié étant donné que les objectifs de constructibilité correspondent à ceux de la zone UB qui est déjà détaillée. Il est précisé que les articles 3 à 14 de cette zone sont modifiés en correspondance exacte avec ceux de la zone UB et que la formulation choisie pour les articles 1 et 2 est légèrement différente étant donné la distinction entre la zone AU et la zone AUB.

### > Emplacements réservés (ER)

La liste des Emplacements réservés est mise à jour avec :

- Suppression de l'ER n°1 car le projet est réalisé
- Ajout de 2 ER pour points d'apport volontaire (n°2 et 3) pour améliorer la collecte des déchets

## 4. CHOIX ET DEROULE DE LA PROCEDURE

Le PLU peut faire l'objet d'évolutions dans les conditions définies aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme. La procédure de modification a donc été retenue dans la mesure où les évolutions envisagées n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

## > La procédure administrative

Les modifications envisagées rentrent dans le cadre de l'article L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est conduite par le Maire de la commune de La Sûre en Chartreuse, à partir d'un dossier constitué par :

- une note de présentation faisant état des évolutions envisagées et de leur justification ;
- les pièces modifiées du PLU, à savoir: le rapport de présentation (partie justification des choix), le règlement graphique, le règlement écrit, et l'OAAP.

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme: « avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 » (Etat, Région, Département, communauté d'agglomération du Pays Voironnais (au titre d'autorité organisatrice des transports et d'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat), chambre de commerce et d'industrie territoriale, chambre de métiers, chambre d'agriculture, Etablissement Public en charge du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine de Grenoble).

Avant l'ouverture de l'enquête publique, l'avis de de l'Autorité Environnementale est également nécessaire.

## > La demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale

Toute procédure de modification de PLU doit faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception des informations mentionnées à l'article R104-30 du Code de l'Urbanisme pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant le PLU. Cette décision est motivée ; l'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale. A noter que, conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement, la décision de l'autorité environnementale ne soumettant pas le plan à évaluation environnementale doit être jointe au dossier d'enquête publique.

## > L'enquête publique

La modification du PLU est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme qui renvoie au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, aux articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'Environnement et articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement.

### Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'urbanisme

L'enquête publique est organisée dans le cadre de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme qui dispose que : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Après notification du dossier aux personnes publiques associées, et suite à la réception de l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, une enquête publique d'une durée de 15 ou 30 jours<sup>1</sup> est organisée. Il s'agit pour la population de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête publique est organisée par la commune après que cette dernière a sollicité, auprès du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur. A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées - favorables ou non - sur la modification du PLU.

Enfin, le projet de modification, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

### Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'environnement

L'enquête publique est régie par les dispositions du chapitre 3, du titre 2, du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement (consultable sur le site [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr), à la rubrique code de l'environnement):

- **Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique (art. L. 123-1 et L. 123-2; art. R. 123-1);**
- **Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique (art. L. 123-3 à L. 123-19; art. R. 123-2)**
  - **Sous-section 1 : Ouverture et organisation de l'enquête (art. R. 123-3)**
  - **Sous-section 2 : Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur (art. R. 123-4)**
  - **Sous-section 3 : Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête ( art. R. 123-5)**
  - **Sous-section 4 : Durée de l'enquête ( art. R. 123-6)**
  - **Sous-section 5 : Enquête publique unique ( art. R. 123-7)**
  - **Sous-section 6 : Composition du dossier d'enquête ( art. R. 123-8)**
  - **Sous-section 7 : Organisation de l'enquête ( art. R. 123-9)**
  - **Sous-section 8 : Jours et heures de l'enquête ( art. R. 123-10)**
  - **Sous-section 9 : Publicité de l'enquête ( art. R. 123-11)**
  - **Sous-section 10 : Information des communes ( art. R. 123-12)**
  - **Sous-section 11 : Observations, propositions et contre-propositions du public ( art. R. 123-13)**
  - **Sous-section 12 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur ( art. R. 123-14)**
  - **Sous-section 13 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur ( art. R. 123-15)**

<sup>1</sup> Selon l'article L. 123-9 du Code de l'Environnement, la durée de l'enquête est fixée à 30 jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Dans le cas contraire, le délai peut être ramené à 15 jours.

- **Sous-section 14: Audition de personnes par le commissaire enquêteur ( art. R. 123-16)**
- **Sous-section 15: Réunion d'information et d'échange avec le public ( art. R. 123-17)**
- **Sous-section 16: Clôture de l'enquête ( art. R. 123-18)**
- **Sous-section 17: Rapport et conclusions (Articles R123-19 à R123-21)**
- **Sous-section 18: Suspension de l'enquête ( art. R. 123-22)**
- **Sous-section 19: Enquête complémentaire ( art. R. 123-23)**
- **Sous-section 20: Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique ( art. R. 123-24)**
- **Sous-section 21: Indemnisation du commissaire enquêteur ( art. R. 123-25 à R. 123-27)**



Dossier enquête publique Saint Julien de Ratz

# Rapport de présentation



**Rapport de Présentation**

**Modification n°1**  
**Dossier d'enquête publique**



OBSERVER PLANNIFIER PROJETER AMENAGER PARTAGER



### 3. INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

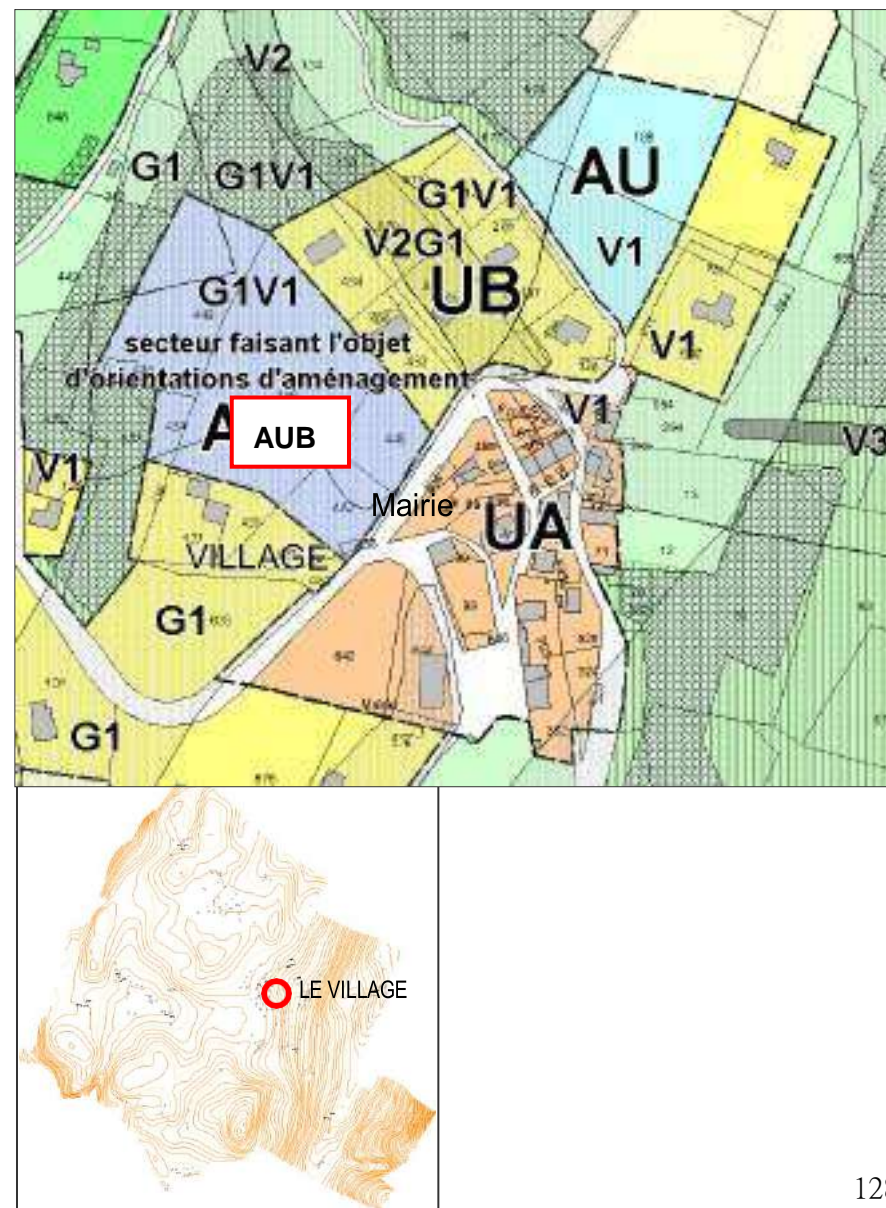
### 3.1 DISPOSITIONS SPATIALES

#### Les secteurs d'urbanisation immédiate

##### LA ZONE UA (Le Village)

L'urbanisation la plus dense du territoire, de taille très réduite, correspond principalement au premier hameau, le plus important, rencontré sur la RD 128, en venant de Voreppe. Ces espaces construits ont été classés en zone UA. La zone UA correspond ainsi au village ancien de Saint Julien de Ratz, aux maisons d'habitations resserrées avec les équipements publics majeurs tels que la Mairie et sa salle polyvalente, l'espace de jeux et activités de plein air, l'Eglise ainsi que l'auberge avec son restaurant, sur la place de la Mairie, seul commerce de la commune. On peut noter que la zone UA est entourée dans son environnement proche de différents espaces au caractère urbain contrasté par rapport à celui du village. C'est pour cette raison que la zone UA totalement construite ne laisse pas de possibilités d'extension sur les secteurs limitrophes. En effet à l'Est vers la Grande Sure les pentes deviennent très fortes au-delà de la RD 128. Au Nord, et à l'Ouest le village est ceinturé par la RD 128 et les terrains adjacents à l'infrastructure ainsi que ceux en limite Sud de la zone sont essentiellement développés sous la forme d'habitat résidentiel isolé. Des problèmes techniques relatifs aux eaux de ruissellements sur versants dont l'imperméabilisation des sols par de nouvelles constructions augmente considérablement le risque ; la réalisation d'un bassin d'orage en partie basse de la zone AUa est nécessaire. La présence effective de ces risques ne permet pas dans l'immédiat d'extension homogène du

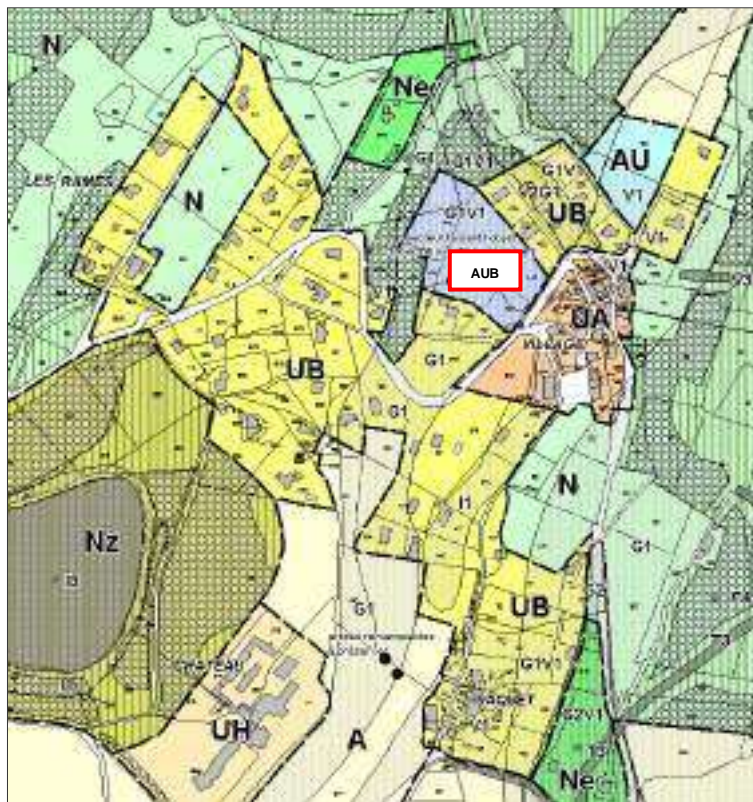
village et de son environnement proche. De plus il est à noter dans le secteur la présence d'un risque de glissement de terrain d'aléa faible.





## LA ZONE UB

La zone UB identifie le développement urbain à caractère résidentiel, constitué de lotissements et d'habitat existant plus ou moins diffus sur le territoire ou en continuité du Village. On distingue les espaces construits, directement situés à la périphérie du village et de part et d'autre de la RD 128, englobant les hameaux du « Saquet » et « Les Rames »



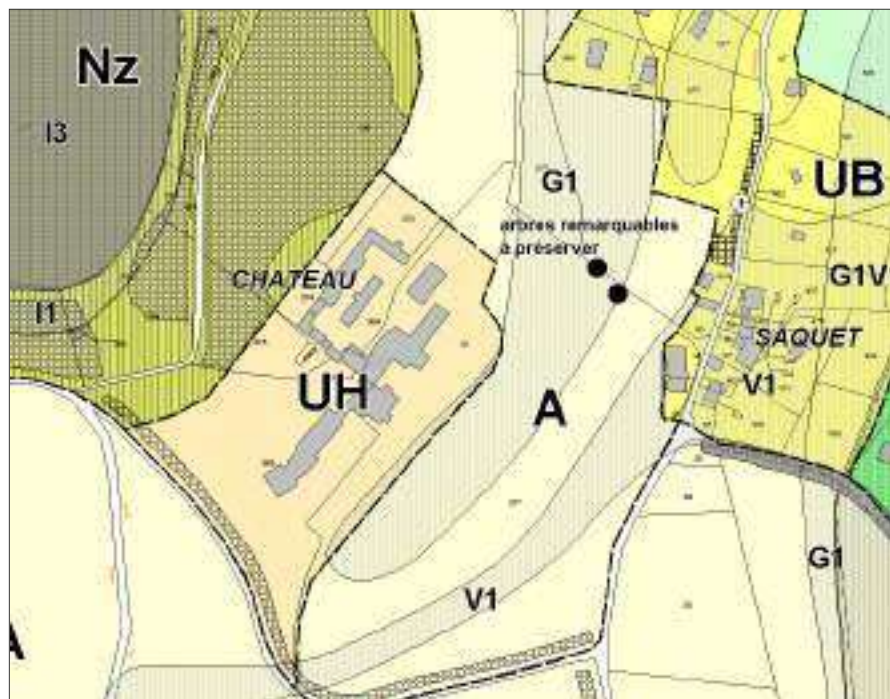
Ensermé dans des espaces à forts potentiels agricoles, tels qu'identifiés au Schéma Directeur de la région grenobloise, nous trouvons également le deuxième secteur le plus construit du territoire communal situé aux lieux dits « Révolière » et « Le Puits » au Nord du village et de part et d'autre de la voie communale n°1 « tour du Plan ».

La définition du périmètre de la zone UB s'est fondée sur les objectifs suivants : de maîtriser le développement urbain, limitant l'imperméabilisation des sols par la préservation des bassins versants proches du village, notamment dans le secteur du cimetière où sont à remarquer des ruissellements importants. ; de permettre un développement respectueux des espaces naturels de qualité, et nécessaire à la préservation de l'activité agricole, très importante sur le territoire.



## LA ZONE UH

Cette zone de l'ordre de 2,7 hectares identifie le périmètre réservé à l'activité du centre de pneumologie BAZIRE. Seules sont autorisées dans la zone les installations et constructions utiles et nécessaires à cette activité qui bénéficie encore, à l'intérieur de la zone UH, d'un potentiel de développement important.



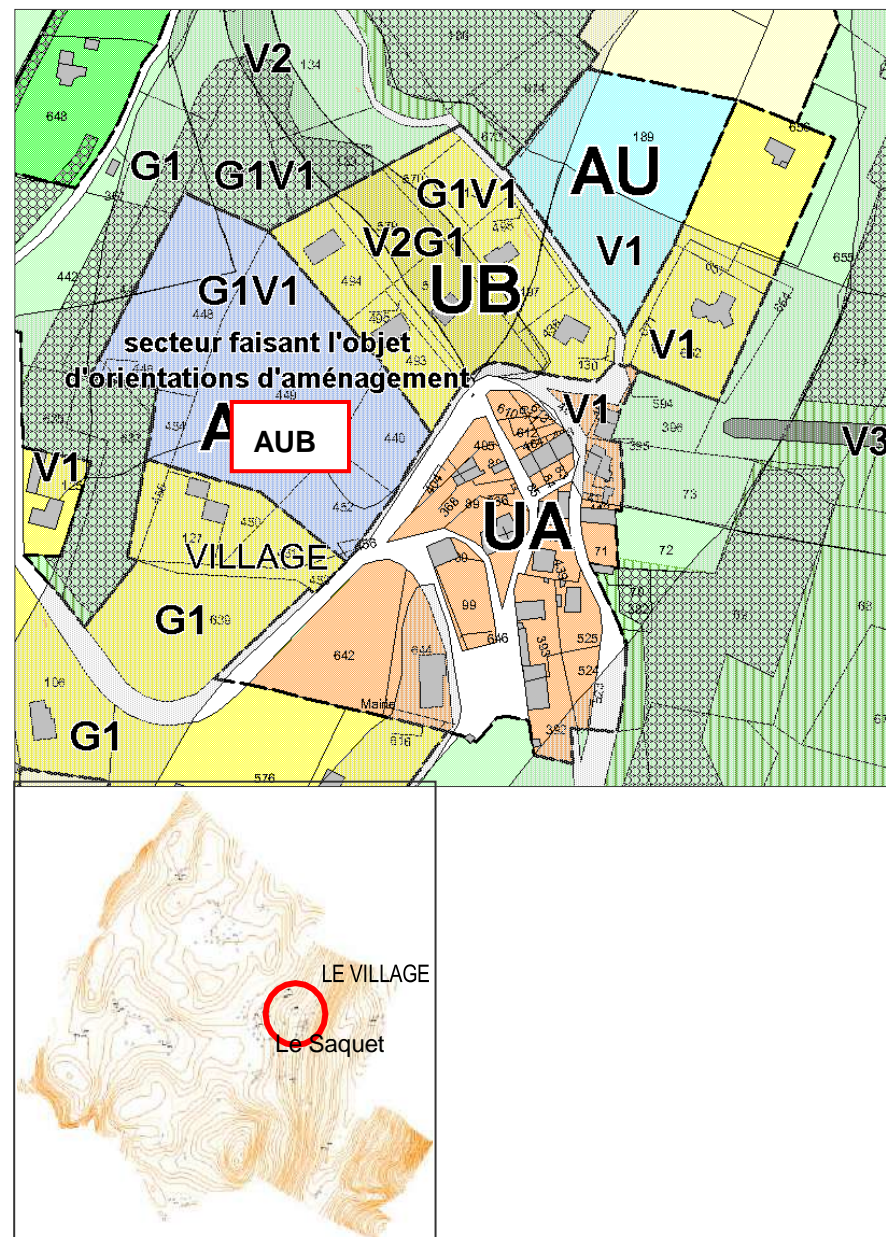
## Les secteurs de future urbanisation à vocation d'habitat

### LES ZONES AU et AUa AUB

Les espaces de développement urbain potentiel du territoire, se situent sur des espaces non construits, adjacents aux zones UB. Ils comprennent essentiellement des espaces proches du centre Village. Ces espaces de développement potentiel sont respectueux de l'environnement, du paysage, des risques naturels et des orientations du Schéma Directeur. Ils permettent un renforcement progressif et cohérent du Village.

Ces secteurs sont classés en zones de future urbanisation AU ou AUa AUB. Il est à noter qu'un secteur propice au développement futur de la commune a été classé AU stricte (COS 0), afin de différer dans l'immédiat son urbanisation et permettre une croissance progressive de Saint Julien de Ratz, mais également dans l'objectif d'envisager son développement ultérieur de manière plus dense, dans l'attente des travaux qui permettront au Village de bénéficier de l'assainissement collectif.

La zone AUa AUB fait l'objet d'orientations d'aménagement en raison de problèmes importants liés aux ruissellements des eaux pluviales dont témoigne l'étude hydraulique réalisée à la demande de la commune par le bureau d'études ERGH. Les dispositions des orientations d'aménagement applicables à ce secteur sont très contraignantes et se sont fondées sur le diagnostic technique du bureau d'études. Un volet paysager a été ajouté avec la modification N°1 du PLU.



## Les espaces naturels et agricoles

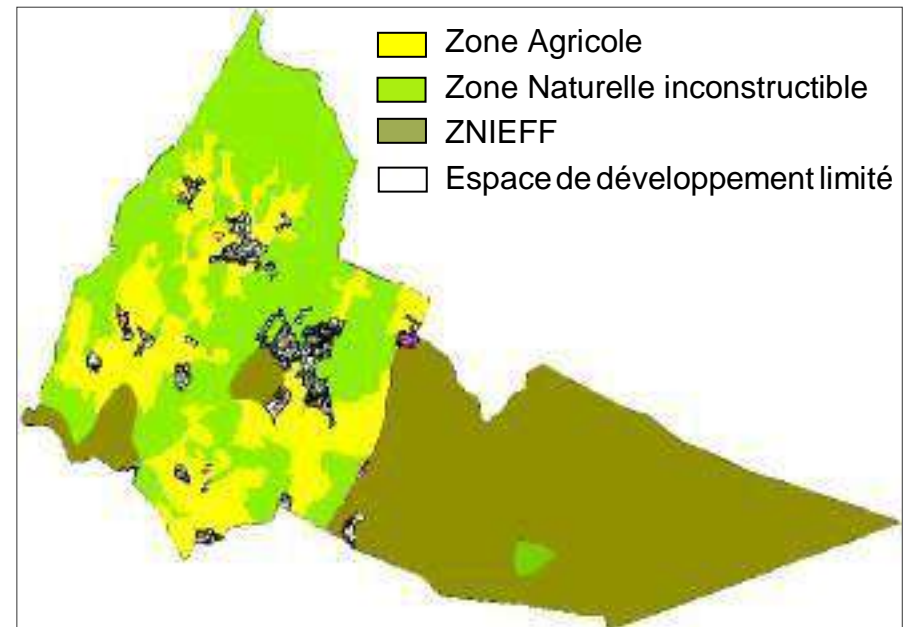
### Les Zones A et N

De nombreuses réunions de travail avec la commission municipale d'urbanisme, et le représentant de la profession agricole, ont permis de définir les enjeux spécifiques liés à l'agriculture et la définition des zones naturelles du territoire communal dont cette activité permet la valorisation et l'entretien.

Le Plan Local d'Urbanisme, dans sa traduction spatiale, met en œuvre les mesures de préservation nécessaires pour le maintien des milieux humides (ZNIEFF), la qualité des paysages et de l'environnement.

Les boisements ont fait l'objet d'un inventaire et sont identifiés par une trame spécifique sur le document graphique du PLU. La présence de forêts domaniales importantes et la présence d'une activité agricole respectueuse des paysages ne nécessitent pas le classement en Espace boisé classé (EBC) sur l'intégralité de ces entités forestières toutes supérieures à 4 hectares. Environ 111 hectares ont été classés en EBC dans l'objectif de préserver les ambiances paysagères. Les espaces à vocation agricole, pouvant accueillir de nouveaux sièges d'exploitations agricoles sans dommage sur l'environnement et le cadre de vie, ont été classés en zone A. Les espaces d'enjeux essentiellement paysagers, patrimoniaux ou écologiques, ou soumis à des risques naturels significatifs ainsi que ceux ne présentant pas une vocation agricole affirmée ont été classés en zones N. L'ensemble des ZNIEFF inventoriées dans le diagnostic territorial a été classé en zone Nz.

Le Plan Local d'Urbanisme traduit spatialement les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durable. Il permet le renforcement progressif du Village en fonction des risques reconnus de ruissellements et de ravinements; et le développement maîtrisé des hameaux, le maintien des espaces de cultures nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes et futures, tout en préservant la qualité des sites naturels et patrimoniaux qui constituent la spécificité des paysages remarquables de Saint Julien de Ratz et du Parc naturel régional de Chartreuse.



## Les sous-secteurs de la zone N

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

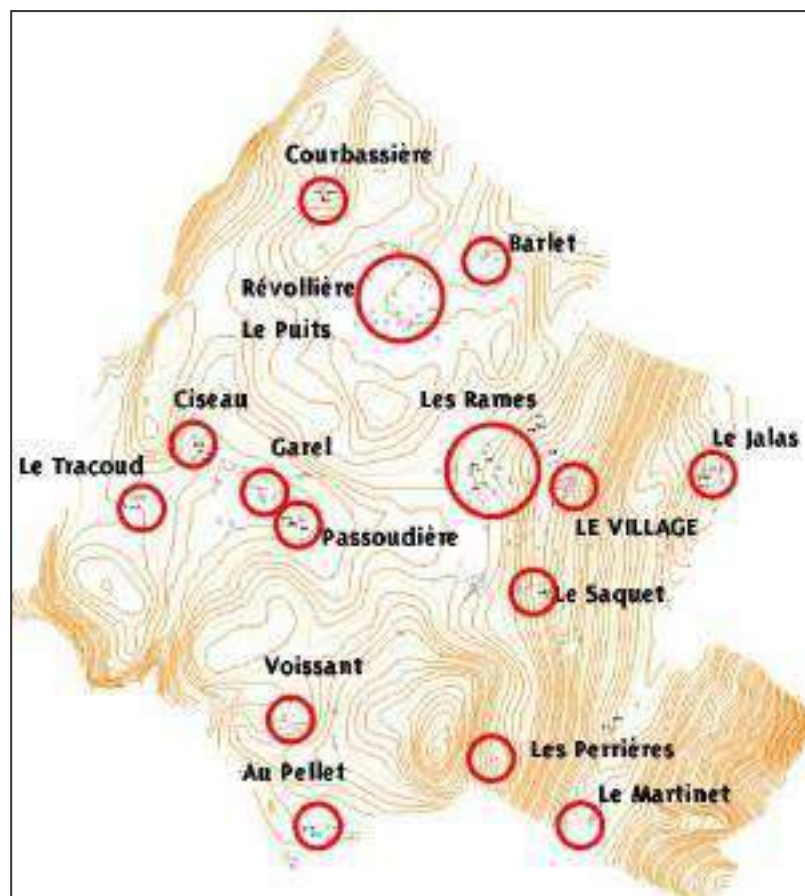
Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. La commune de Saint Julien de Ratz est constituée d'un certain nombre de hameaux qui ont fait l'objet d'un classement particulier en fonction de leur spécificité, ce sont les sous-secteurs de la zone N : Ne, Ne1, Nh, , Ncp et Nz

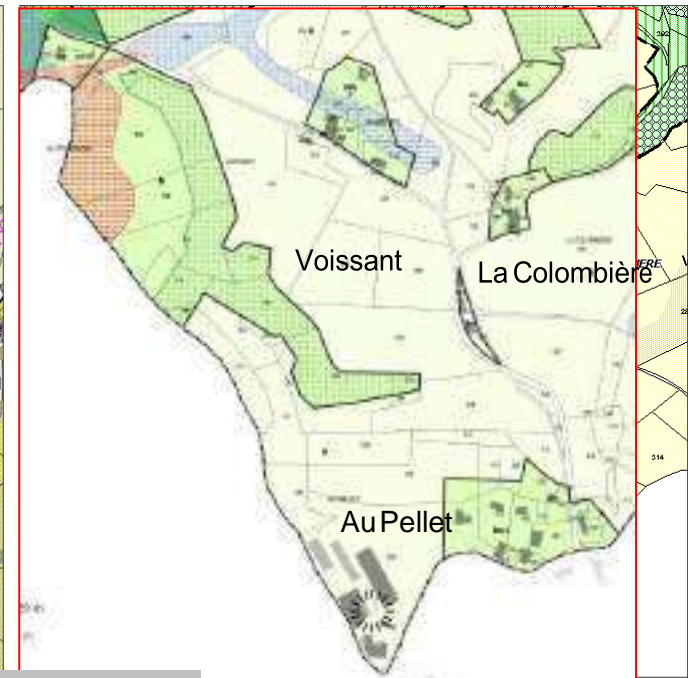
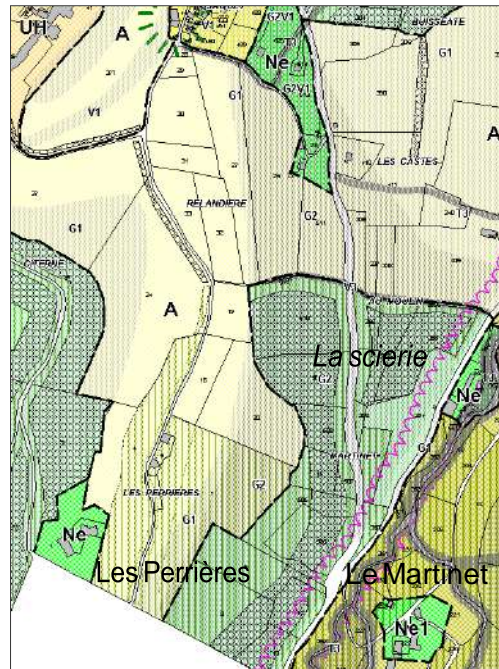
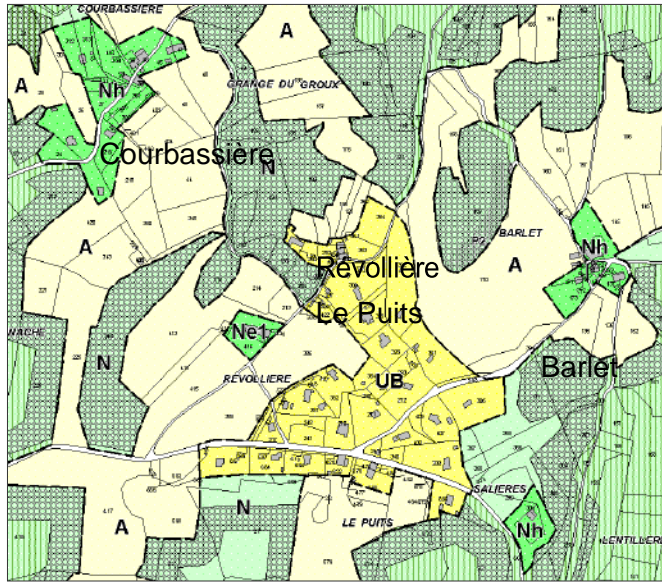
Le secteur d'activité correspondant à la scierie, située dans la vallée du Merdaret a été classé Ne. Le périmètre de protection de captage a été classé Ncp.

## Les sous-secteurs Ne, Ne1 et Nh

Les hameaux existants seront conduits à se développer de manière très limitée de par la présence importante de l'activité agricole sur le territoire communal. Le sous-secteur Nh affirme la nécessité de maîtriser le développement de ces hameaux et délimite les groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité

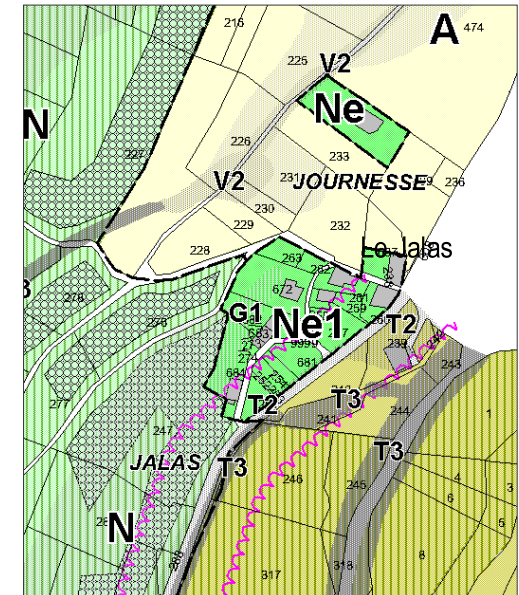
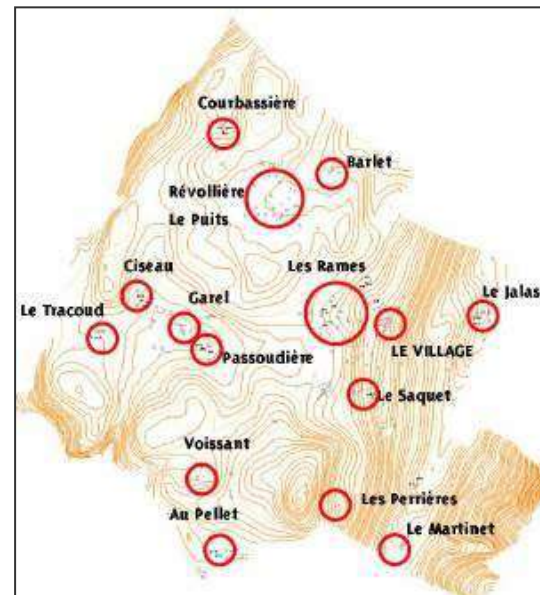
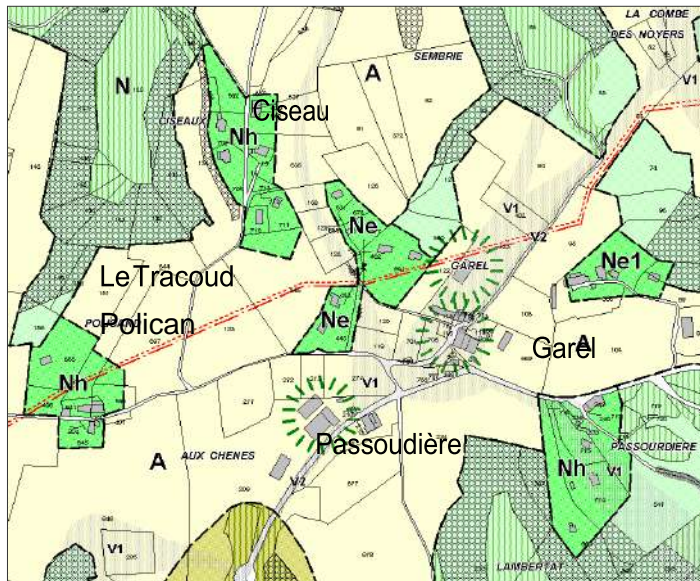
desquels il prévoit une extension de l'urbanisation. Le sous-secteur « Ne1 » ne permet pas l'implantation de nouvelles constructions, seulement l'extension et le changement de destination à vocation d'habitat de bâtiments existants. Le sous-secteur Ne n'autorise que les extensions des constructions existantes. L'ensemble des sous-secteurs Ne, Ne1 et Nh privilégie la préservation du caractère naturel de leur environnement immédiat au sein duquel ils sont insérés.





Les sous-secteurs Ne, Ne1 et Nh

**Modification n°1 : Création du sous secteur Ae route du Pellet permettant l'évolution du bâti existant.**



## 3.2 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Avec la modification N°1 (2019), des dispositions complémentaires et/ou plus précises sont apportées en cohérence avec le règlement applicable sur le territoire de Pommiers la Placette. Toutes les justifications détaillées sont apportées dans la notice explicative justifiant les choix effectués pour l'enquête publique. Les principaux changements sur l'explication des règles sont également complétés ci-dessous.

### LES ZONES URBAINES

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

Les zones urbaines du territoire ont été identifiées et nommées suivant leur modénature particulière, relative au mode fonctionnel et au type d'occupation du sol qui les caractérisent.

Elles comprennent :

#### La zone UA

Elle correspond aux parties agglomérées du village ancien de la commune avec ses équipements publics, dans lesquelles les capacités

des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles existantes.

La zone UA englobe la majeure partie des constructions du village et de ses équipements publics présentant des caractéristiques et une morphologie des constructions homogènes.

~~Les articles UA 1 et UA 2 définissent respectivement les dispositions réglementaires d'occupations et d'utilisations du sol interdites et occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.~~

Les articles UA 1 et UA 2 définissent respectivement les dispositions réglementaires d'occupations et d'utilisations du sol interdites et occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. L'article UA 1 définit les différentes implantations ou installations non autorisées dans la zone, afin d'en préserver le caractère et la fonction.

~~Les interdictions correspondent ainsi aux activités qui pourraient générer des nuisances sur les « parties agglomérées du Village ancien de la commune ». A ce titre a été ajouté l'interdiction d'exploitation forestière en zone UA comme sur Pommiers la Placette.~~

~~A l'article UA 2, dans l'objectif de renforcer le caractère urbain du village sont autorisés les ensembles immobiliers avec les services et les équipements qui leur sont nécessaires. Toute construction est autorisée~~

à l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article UA 1.

Egalement dans un souci de cohérence générale, des volumes des bâtiments existants et futurs, il est proposé de réglementer la surface des annexes. Dans la zone UA les annexes ne peuvent pas dépasser 40 m<sup>2</sup> par unité d'habitation.

En UA2, étant donné les évolutions législatives, les dispositions particulières relatives aux annexes sont précisées de la même manière que dans le document de Pommiers la Placette (limite de 30 m<sup>2</sup> de Surface Plancher de Construction (SPC) au total).

Les dispositions particulières relatives aux commerces sont précisées de la même manière que dans le document de Pommiers la Placette en lien avec les dispositions du SCoT : seuls les commerces de proximité tels que définis dans le Glossaire en compatibilité avec le SCoT, avec une surface de vente maximum de 200m<sup>2</sup> sont autorisés.

Les articles UA 3 à UA 4 définissent d'une part, les dispositions réglementaires en matière de conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public, (régies par l'article R 111.4 du code de l'urbanisme) ; et d'autre part, les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif. Les conditions de réalisation d'un assainissement individuel sont régies par les articles 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, et L 33, L 35-8 du Code de la santé publique et 640 du Code civil.

Les dispositions prescrites aux articles UA 5 à UA 9 ont pour objectif de renforcer une organisation spatiale des futures constructions en harmonie avec le développement urbain existant, les contraintes topographiques ou techniques du site.

L'article UA5 est supprimé conformément aux dispositions législatives en vigueur.

A l'article UA5 qui définit la superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, et suivant les études techniques réalisées par la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais relatives au zonage d'assainissement et à l'aptitude des sols à pouvoir recevoir un assainissement autonome viable, il est précisé en fonction des articles L.123-1-12° et R.123-9-5° : par principe de précaution, en raison de l'aptitude très médiocre des sols à recevoir un assainissement individuel viable, pour être constructible tout terrain devra avoir une surface minimale de 1 500 m<sup>2</sup>, cependant cette surface pourra être réduite jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> dans le cas d'un avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais dont la compétence eau et assainissement relève de sa responsabilité.

Egalement afin de prendre en compte les possibilités d'extension des bâtiments existants sur de petites parcelles tel qu'observé dans le village, il est précisé : pour l'extension de bâtiments existants, en cas d'assainissement individuel, la surface minimum de terrain est fixée à 1000 m<sup>2</sup> pour toute construction qui ne peut être raccordée au réseau



collectif d'assainissement. Aucune division de terrain, en propriété ou en jouissance en vue de l'implantation de bâtiment ne pourra avoir pour effet de créer sur l'ensemble du tènement, objet de la division, des parcelles d'une superficie inférieure aux surfaces précitées.

En fonction des contraintes du site et de la volonté d'optimiser le caractère ouvert du développement de l'urbanisation dans la zone UA, les constructions devront s'implanter avec Les dispositions sont établies pour permettre aux nouvelles constructions d'être implantées à l'alignement tout en assurant des conditions d'ensoleillement et de salubrité minimum quel que soit la topographie du terrain. Une condition est également fixée pour assurer que l'implantation à l'alignement de génère pas d'impact paysager significatif.

En ce qui concerne les implantations de bâtiments par rapport aux limites séparatives, afin de permettre une implantation des constructions permettant d'assurer les mêmes objectifs précédemment évoqués, à l'article 7, il est proposé pour toute construction que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Il est à noter que les dispositions de l'article 8 prévoient qu'une distance d'au moins 4 mètres peu être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. La distance minimum est désormais de 3 mètres

pour les constructions de hauteur supérieure à 3 mètres (par exemple, une annexe d'un seul niveau peut toujours être implantée en limite séparative) en cohérence avec le tissu existant et le règlement de Pommiers la Placette.

Le diagnostic territorial dans son analyse architecturale et patrimoniale a mis en évidence la morphologie des bâtiments existants, le plus souvent composés d'un rez-de-chaussée et d'un étage. Afin d'inciter le plus possible l'édification de constructions répondant aux critères architecturaux observés des bâtiments traditionnels, l'article UA10 définit la hauteur des constructions qui est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Il est proposé, en fonction des hauteurs respectives des constructions existantes : pour les bâtiments à usage d'habitation dans la zone UA, une hauteur maximum fixée à 12 mètres au faîtage. Ces dispositions sont complétées pour encadrer les toits terrasse.

A travers le respect des règles générales et volontaires édictées, il est à noter que par la complexité des facteurs environnementaux, spécifiques des lieux urbains, certains projets ne puissent s'inscrire favorablement au regard des aspects de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme. Il convient donc, afin de permettre l'implantation de nouvelles constructions, la mieux adaptée au contexte spécifique dans lequel elles s'insèrent, de laisser la possibilité de prescrire ou d'autoriser des dispositions particulières rendues nécessaires à la qualité urbaine des projets. Il en est fait mention dans l'article 6 et 7 ainsi qu'à l'article 10

régissant la hauteur des constructions. En effet dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières afin de permettre l'insertion la plus adéquate des futures constructions dans leur environnement.

Les articles UA 11 (transféré dans les dispositions générales par voie de modification n°1 2019) et UA 13, définissent respectivement l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords et les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations. La rédaction de ces articles a pris en compte les éléments de cadrage architectural, paysager et de composition urbaine, largement développés dans le diagnostic territorial. Ces articles mettent en œuvre un ensemble de prescriptions, visant à la production d'une architecture, de traitements paysagers et d'une morphologie urbaine de qualité. Ces articles s'inscrivent et s'appuient sur les études réalisées par la communauté d'agglomération du Pays Voironnais, développées dans le cadre de la charte paysagères et de l'analyse diagnostic de la morphologie des bâtiments traditionnels. A cet effet les différentes dispositions énumérées, issues de l'analyse spatiale et architecturale du territoire, proposent une mise en œuvre des projets de construction respectueux de l'environnement et du cadre de vie dans lesquels ils s'insèrent.

L'article UA 12, définit les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement, et prend en compte les éléments de cadrage exposés dans le diagnostic, en terme de déplacement. ~~Au regard de la tendance croissante du nombre de ménages disposant d'au moins deux véhicules, l'article UA 12 propose un certain nombre d'aires de stationnement par projet, correspondant à leurs usages et leurs fonctions, notamment pour les maisons individuelles il est souhaitable de prévoir 2 emplacements dont un couvert et pour les collectifs éventuels de prévoir 1,5 emplacements par unité de logement (sauf logements aidés).~~

Le nombre de places minimum par logement en accession est exprimé dorénavant en fonction de la surface de plancher constructive (SPC) pour prendre en compte la taille du logement sans préjuger des besoins entre collectif et individuel.

~~Il n'est pas fixé de COS dans la zone UA, afin de permettre une grande souplesse dans l'adaptation des projets urbains, devant répondre aux exigences de densité, favorables à une consommation économe de l'espace. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.~~

L'article 14 (COS) est supprimé en application de la loi ALUR.

## La zone UB

Il s'agit d'une zone urbaine équipée qui accueille les constructions d'habitations individuelles isolées. Elle englobe la majeure partie des constructions existantes des espaces les plus développés du territoire communal.

Les articles UB 1 et UB 2 définissent respectivement les dispositions réglementaires d'occupations et d'utilisations du sol interdites et occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

~~L'article UB 1 définit les différentes implantations ou installations non autorisées dans la zone, afin d'en préserver le caractère et la fonction. Notamment sont interdits les ensembles immobiliers ainsi que les habitations individuelles jumelées ou groupées. Toute construction est autorisée à l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article UB 1.~~

Dans un souci de cohérence générale, des volumes des bâtiments existants et futurs, il est proposé de réglementer l'implantation des annexes, celles-ci ne peuvent pas dépasser 40 m<sup>2</sup> par unité d'habitation. Les articles UB 3 à UB 4 définissent d'une part, les dispositions réglementaires en matière de conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public, (régies par l'article R 111.4 du code de l'urbanisme) ; et d'autre part, les

conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif. Les conditions de réalisation d'un assainissement individuel sont régies par les articles 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, et L 33, L 35-8 du Code de la santé publique et 640 du Code civil.

Les dispositions prescrites aux articles UB-5 6 à UB 9 ont pour objectif de renforcer une organisation spatiale des futures constructions en harmonie avec le développement urbain existant.

~~L'article UA5 est supprimé conformément aux dispositions législatives en vigueur.~~

~~A l'article UB 5 qui définit la superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, et suivant les études techniques réalisées par la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais relatives au zonage d'assainissement et à l'aptitude des sols à pouvoir recevoir un assainissement autonome viable, il est précisé en fonction des articles L.123-1-12° et R.123-9-5° : par principe de précaution, en raison de l'aptitude très médiocre des sols à recevoir un assainissement individuel viable, pour être constructible tout terrain devra avoir une surface minimale de 1 500 m<sup>2</sup>, cependant cette surface pourra être réduite jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> dans le cas d'un avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais dont la compétence eau et assainissement relève de sa responsabilité.~~

Egalement afin de prendre en compte les possibilités d'extension des bâtiments existants sur de petites parcelles tel qu'observé dans certains secteurs, il est précisé : pour l'extension de bâtiments existants, en cas d'assainissement individuel, la surface minimum de terrain est fixée à 1000 m<sup>2</sup> pour toute construction qui ne peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Aucune division de terrain, en propriété ou en jouissance en vue de l'implantation de bâtiment ne pourra avoir pour effet de créer sur l'ensemble du tènement, objet de la division, des parcelles d'une superficie inférieure aux surfaces précitées

A l'article 6, afin de préserver les ambiances urbaines traditionnelles, dans la zone UB, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Article 6 : Les dispositions sont établies pour permettre aux nouvelles constructions d'être implantées à l'alignement tout en assurant des conditions d'ensoleillement et de salubrité minimum quel que soit la topographie du terrain. Une condition est également fixée pour assurer que l'implantation à l'alignement ne génère pas d'impact paysager significatif.

En ce qui concerne les implantations de bâtiments par rapport aux limites séparatives, afin de permettre une implantation des constructions en harmonie avec l'urbanisation existante, à l'article 7, il est proposé pour toute construction que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude

entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Il est à noter que les dispositions de l'article 8 prévoient qu'une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Le diagnostic territorial dans son analyse architecturale et patrimoniale a mis en évidence la morphologie des bâtiments existants, le plus souvent composés d'un rez-de-chaussée et d'un étage. Afin d'inciter le plus possible l'édification de constructions répondant aux critères architecturaux observés des bâtiments traditionnels, l'article UB10 définit la hauteur des constructions qui est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Il est proposé, en fonction des hauteurs respectives des constructions existantes : pour les bâtiments à usage d'habitation dans la zone UB, une hauteur maximum fixée à 10 mètres au faîtage. Ces dispositions sont complétées pour encadrer les toits terrasse.

A travers le respect des règles générales et volontaires édictées, il est à noter que par la complexité des facteurs environnementaux, spécifiques des lieux urbains, certains projets ne puissent s'inscrire favorablement au regard des aspects de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme. Il convient donc, afin de permettre l'implantation de nouvelles constructions, la mieux adaptée au contexte spécifique dans lequel elles s'insèrent, de laisser la possibilité de prescrire ou d'autoriser des

dispositions particulières rendues nécessaires à la qualité urbaine des projets. Il en est fait mention dans l'article 6 et 7 ainsi qu'à l'article 10 régissant la hauteur des constructions. En effet dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières afin de permettre l'insertion la plus adéquate des futures constructions dans leur environnement.

Les articles UB 11 (transféré dans les dispositions générales par voie de modification n°1 2019) et UB 13, définissent respectivement l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords et les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations. Ces articles ont pris en compte les éléments de cadrage architectural, paysager et de composition urbaine largement développés dans le diagnostic territorial.

Ces articles mettent en œuvre un ensemble de prescriptions, visant à la production d'une architecture, de traitements paysagers et d'une morphologie urbaine de qualité. A cet effet les différentes dispositions énumérées, issues de l'analyse spatiale et architecturale du territoire, proposent une mise en œuvre des projets de construction respectueux de l'environnement et du cadre de vie dans lesquels ils s'insèrent.

L'article UB 12 définit les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. L'article 12 a pris en compte les éléments de cadrage exposés dans le diagnostic, en terme de

déplacement. ~~Au regard de la tendance croissante du nombre de ménages disposant d'au moins deux véhicules, l'article 12 propose un certain nombre d'aires de stationnement par projet, correspondant à leurs usages et leurs fonctions, notamment pour les maisons individuelles il est exigé 2 emplacements dont 1 couvert~~

Le nombre de places minimum par logement en accession est exprimé dorénavant en fonction de la surface de plancher constructive (SPC) pour prendre en compte la taille du logement sans préjuger des besoins entre collectif et individuel.

~~L'article UB 14 définit le coefficient d'occupation des sols permettant de calculer la Surface Hors Œuvre Nette. Celle-ci se calcule en multipliant le coefficient à la surface de la parcelle à construire. L'article UB 14, en fonction de la surface minimale de terrain pouvant être imposée de l'ordre de 1000 à 1500 m<sup>2</sup> pour toute construction, propose un coefficient d'occupation des sols de 0,15 permettant un minimum de 150 m<sup>2</sup> de SHON. Pour les bâtiments existants, il est rappelé à l'article UB2, lorsque le COS est consommé, une seule extension non renouvelable limitée à 40 m<sup>2</sup> supplémentaires de SHON est autorisée.~~

L'article 14 (COS) est supprimé en application de la loi ALUR.

## La zone UH

La zone UH correspond à l'activité du centre de pneumologie BAZIRE.

Les articles UH 1 et UH 2 définissent respectivement les dispositions réglementaires d'occupations et d'utilisations du sol interdites et occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

L'article UH 1 précise que les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI 2 sont interdites. Notamment à l'article 1 tout changement de destination de bâtiments existants est interdit afin de préserver la vocation actuelle du centre de pneumologie.

L'article UI 2 définit les activités autorisées dans la zone, afin d'en préserver le caractère et la fonction. A cet effet sont autorisées les constructions et installations strictement nécessaires aux activités médicales du centre de pneumologie BAZIRE

Les articles UH 3 à UH 4 définissent d'une part, les dispositions réglementaires en matière de conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public, (régies par l'article R 111.4 du code de l'urbanisme) ; et d'autre part, les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif. Les conditions de réalisation d'un assainissement individuel sont régies par les articles 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, et L 33, L 35-8 du Code de la santé publique et 640 du Code civil.

Les dispositions prescrites aux articles UH 5 à UH 9 ont pour objectif de prescrire les implantations des bâtiments d'activités permettant le bon fonctionnement et la cohérence de la zone.

~~A l'article UH5 qui définit la superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, et suivant les études techniques réalisées par la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais relatives au zonage d'assainissement et à l'aptitude des sols à pouvoir recevoir un assainissement autonome viable, il est précisé en fonction des articles L.123-1-12° et R.123-9-5, en cas de constructions ne pouvant pas être raccordées au système d'assainissement semi collectif du centre de pneumologie BAZIRE (dispositif contrôlé par les services de la DDASS), par principe de précaution, en raison de l'aptitude très médiocre des sols à recevoir un assainissement individuel viable, pour être constructible tout terrain devra avoir une surface minimale de 1 500 m<sup>2</sup>, cependant cette surface pourra être réduite jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> dans le cas d'un avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais dont la compétence eau et assainissement relève de sa responsabilité. Aucune division de terrain, en propriété ou en jouissance en vue de l'implantation de bâtiment ne pourra avoir pour effet de créer sur l'ensemble du tènement,~~

objet de la division, des parcelles d'une superficie inférieure aux surfaces précitées

A l'article 6, afin de préserver les ambiances urbaines du secteur, dans la zone UH, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Article 6 : Les dispositions sont établies pour permettre aux nouvelles constructions d'être implantées à l'alignement tout en assurant des conditions d'ensoleillement et de salubrité minimum quel que soit la topographie du terrain. Une condition est également fixée pour assurer que l'implantation à l'alignement ne génère pas d'impact paysager significatif.

En ce qui concerne les implantations de bâtiments par rapport aux limites séparatives, afin de permettre une implantation des constructions en harmonie avec l'urbanisation existante, à l'article 7, il est proposé pour toute construction que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Il est à noter que les dispositions de l'article 8 prévoient qu'une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

L'article UH 10 définit la hauteur des constructions qui est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Il est proposé pour les bâtiments d'activités, en fonction des hauteurs relatives observées dans les secteurs concernés, une hauteur maximum limitée à 12 mètres, au faîtage. Ces dispositions sont complétées pour encadrer les toits terrasse.

Les articles UH 11 (transféré dans les dispositions générales par voie de modification n°1 2019) et UH 13, définissent respectivement l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords et les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations. Ces articles ont pris en compte les éléments de cadrage architectural, paysager et de composition urbaine largement développés dans le diagnostic territorial. Ces articles mettent en œuvre un ensemble de prescriptions, visant à la production d'une architecture, de traitements paysagers et d'une morphologie urbaine de qualité. A cet effet les différentes dispositions énumérées, issues de l'analyse spatiale et architecturale du territoire, proposent une mise en œuvre des projets de construction respectueux de l'environnement et du cadre de vie dans lesquels ils s'insèrent.

L'article UH 12, définit les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. Les dispositions de l'article UH 12 indiquent, afin de permettre le bon fonctionnement de la zone,

le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Il est demandé en fonction des activités du centre BAZIRE un emplacement pour 15 m<sup>2</sup> de bureaux et 1 emplacement pour 5 lits.

L'article 14 (COS) est supprimé en application de la loi ALUR.

~~Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols ; les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UH 3 à UH 13.~~

## LES ZONES DE FUTURES URBANISATIONS

### La Zone AU

Le Projet d'aménagement et de développement durable du territoire communal, dans sa philosophie générale, souhaite préserver la qualité et la spécificité de son environnement, de son cadre de vie, et permettre un développement maîtrisé du village et de ses hameaux au regard des services publics offerts sur la commune.

On distingue

-La zone AU stricte destinée à une phase d'urbanisation ultérieure qui se développera en cohérence avec le site spécifique où elle s'intègre. La zone AU non constructible actuellement (à COS nul) peut être ouverte à l'urbanisation à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ; Modification n°1 : Etant donné la loi ALUR et la date d'approbation du PLU, cette zone ne pourra être urbanisée qu'après une révision du PLU.

- Le sous-secteur ~~AUa~~ AUB correspondant aux espaces de développement immédiat qui par sa situation géographique doit permettre une première phase du renforcement du village. ~~Le sous-secteur AUa peut être urbanisé à l'occasion de la réalisation d'aménagement ou d'équipement tel que défini par le règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements~~



internes à la zone. Le sous-secteur AUA AUB fait l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques en raison des risques important de ruissellement de versant et des enjeux de paysage.

**Les constructions sont autorisées dans les zones à urbaniser indicées (dites à COS alternatif) uniquement lors de la réalisation d'une**

**opération d'aménagement d'ensemble.** Les constructions ne peuvent plus être autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Cette précision permet d'assurer une meilleure cohérence des aménagements propre à assurer la qualité de l'ensemble,

en s'assurant que chaque partie prenante soit en accord avec les choix d'urbanisme.

La zone AUA a été renommée AUB. Etant donné le caractère de cette zone AUA sur Saint Julien de Ratz et son règlement proche de celui de la zone AUB sur le document de Pommiers la Placette, le changement de son intitulé a été acté de manière à faciliter la lecture des règles applicables sur l'ensemble du territoire communal de la Sure en Chartreuse.

Hormis la nécessité d'une urbanisation à travers la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, les objectifs de constructibilité

correspondent à ceux de la zone UB. Ainsi les articles 3 à 14 de cette zone sont donc modifiés en correspondance exacte avec ceux de la zone UB. La formulation choisie pour les articles 1 et 2 est légèrement différente étant donné la distinction entre la zone AU et la zone AUB explicitée plus haut.

~~Les articles AU 1 et AU 2 définissent respectivement les dispositions réglementaires d'occupations et d'utilisations du sol interdites et occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.~~

~~Les articles AU 1 et AU 2 définissent respectivement les dispositions réglementaires d'occupations et d'utilisations du sol interdites et~~

~~occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.~~

~~L'article AU 1 définit les différentes implantations ou installations non autorisées dans la zone, afin d'en préserver le caractère et la fonction. Toute construction est autorisée à l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article AU 1.~~

~~A l'article AU 2 dans le sous-secteur AUA, dans un souci de cohérence générale, des volumes des bâtiments futurs, il est proposé de réglementer l'implantation des annexes. Dans le sous-secteur AUA les~~

~~annexes devront être liées à la construction principale ; les annexes ne peuvent pas dépasser 40 m<sup>2</sup> par unité d'habitation, afin d'en limiter leur impact. Afin de permettre un développement cohérent du sous-secteur,~~

~~représenter en première tranche au moins 50% de sa surface. Afin d'affirmer un développement de ce sous-secteur en adéquation avec~~

le centre village il est proposé à l'article AU2 d'autoriser dans le sous-secteur AUa les ensembles immobiliers ainsi que les habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées

Les articles AU 3 à AU 4 définissent d'une part, les dispositions réglementaires en matière de conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public, (régies par l'article R 111.4 du code de l'urbanisme) ; et d'autre part, les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif. Les conditions de réalisation d'un assainissement individuel sont régies par les articles 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, et L 33, L 35-8 du Code de la santé publique et 640 du Code civil.

Les dispositions prescrites aux articles AU 5 à AU 9 ont pour objectif de renforcer une organisation spatiale des futures constructions en harmonie avec le développement urbain existant.

A l'article AU 5 qui définit la superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, et suivant les études techniques réalisées par la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais relatives au zonage d'assainissement et à l'aptitude des sols à pouvoir recevoir un assainissement autonome viable, il est précisé en fonction des articles L.123-1-12° et R.123-9-5° : dans le sous-secteur AUa par principe de précaution, en raison de l'aptitude très médiocre des sols à recevoir un assainissement individuel

viable, pour être constructible tout terrain devra avoir une surface minimale de 1 500 m<sup>2</sup>, cependant cette surface pourra être réduite jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> dans le cas d'un avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais dont la compétence eau et assainissement relève de sa responsabilité. Aucune division de terrain, en propriété ou en jouissance en vue de l'implantation de bâtiment ne pourra avoir pour effet de créer sur l'ensemble du tènement, objet de la division, des parcelles d'une superficie inférieure aux surfaces précitées.

A l'article 6, afin de préserver les ambiances urbaines traditionnelles, dans le sous-secteur zone AUa les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

En ce qui concerne les implantations de bâtiments par rapport aux limites séparatives, afin de permettre une implantation des constructions en harmonie avec l'urbanisation existante, à l'article 7, il est proposé pour toute construction que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Il est à noter que les dispositions de l'article 8 prévoient qu'une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Le diagnostic territorial dans son analyse architecturale et patrimoniale a mis en évidence la morphologie des bâtiments existants, le plus souvent

composés d'un rez-de-chaussée et d'un étage. Afin d'inciter le plus possible l'édification de constructions répondant aux critères architecturaux observés des bâtiments traditionnels, l'article AU 10 définit la hauteur des constructions qui est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Il est proposé, en fonction des hauteurs respectives des constructions existantes environnantes : dans le sous-secteur AUa pour les bâtiments à usage d'habitation, une hauteur maximum fixée à 10 mètres au faîtage.

A travers le respect des règles générales et volontaires édictées, il est à noter que par la complexité des facteurs environnementaux, spécifiques des lieux urbains, certains projets ne puissent s'inscrire favorablement au regard des aspects de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme. Il convient donc, afin de permettre l'implantation de nouvelles constructions, la mieux adaptée au contexte spécifique dans lequel elles s'insèrent, de laisser la possibilité de prescrire ou d'autoriser des dispositions particulières rendues nécessaires à la qualité urbaine des projets. Il en est fait mention dans l'article 6 et 7 ainsi qu'à l'article 10 régissant la hauteur des constructions. En effet dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières afin de permettre l'insertion la plus adéquate des futures constructions dans leur environnement.

Les articles AU 11 et AU 13, définissent respectivement l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords et les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations. Ces articles ont pris en compte les éléments de cadrage architectural, paysager et de composition urbaine largement développés dans le diagnostic territorial.

Ces articles mettent en œuvre un ensemble de prescriptions, visant à la production d'une architecture, de traitements paysagers et d'une morphologie urbaine de qualité. A cet effet les différentes dispositions énumérées, issues de l'analyse spatiale et architecturale du territoire, proposent une mise en œuvre des projets de construction respectueux de l'environnement et du cadre de vie dans lesquels ils s'insèrent.

L'article AU 12 définit les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. L'article 12 a pris en compte les éléments de cadrage exposés dans le diagnostic, en terme de déplacement. Au regard de la tendance croissante du nombre de ménages disposant d'au moins deux véhicules, l'article 12 propose un certain nombre d'aires de stationnement par projet, correspondant à leurs usages et leurs fonctions, notamment pour les maisons individuelles il est exigé 2 emplacements dont 1 couvert

L'article AU 14 définit le coefficient d'occupation des sols permettant de calculer la Surface Hors Œuvre Nette. Celle-ci se calcule

en multipliant le coefficient à la surface de la parcelle à construire. Dans la zone AU le COS est nul. L'article AU 14, en fonction de la surface minimale de terrain pouvant être imposée de l'ordre de 1000 à 1500 m<sup>2</sup> pour toute construction, propose un coefficient d'occupation des sols de 0,15 permettant un minimum de 150 m<sup>2</sup> de SHON. Pour les bâtiments existants, il est rappelé à l'article AU 2, lorsque le COS est consommé, une seule extension non renouvelable limitée à 40 m<sup>2</sup> supplémentaires de SHON est autorisée.

## LA ZONE AGRICOLE

### La zone A

Elle correspond à une zone agricole inconstructible à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles où seules les installations liées à l'activité des exploitations agricoles professionnelles peuvent être autorisées.

Les articles A 1 et A 2 définissent respectivement les dispositions réglementaires d'occupations et d'utilisations du sol interdites et occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. L'article A1 précise que les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites

L'article A 2 définit les activités autorisées dans la zone, afin d'en préserver le caractère et la fonction. La vocation de la zone la zone A, permet de recevoir les constructions et installations, les occupations et utilisations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles.

La surface de tout bâtiment nouveau à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitation) ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> de SHON ;

Modification n°1 : L'article 2 est complété en cohérence avec la création du secteur Ae afin de rendre possible et conditionner la réalisation d'annexes et d'extensions sur les constructions principales existantes à destination d'habitat sur un îlot repéré au plan graphique route du Pellet. Les conditions d'emprise au sol et de surface plancher de construction maximum permettent de garantir une bonne insertion dans l'environnement et de maintenir le caractère de la zone. En limitant la hauteur possible à l'existant, les extensions ne peuvent pas avoir un impact significatif dans ce paysage de plateau.

Les articles A 3 à A 4 définissent d'une part, les dispositions réglementaires en matières de conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public, (régies par l'article R 111.4 du code de l'urbanisme) ; et d'autre part, les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif. Les conditions de réalisation d'un assainissement

individuel sont régies par les articles 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, et L 33, L 35-8 du Code de la santé publique et 640 du Code civil.

Les dispositions prescrites aux articles A 5 6 à A 9 ont pour objectif de prescrire les implantations des bâtiments liés aux activités d'exploitation permettant le bon fonctionnement et la cohérence de la zone.

A l'article A 5 qui définit la superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, et suivant les études techniques réalisées par la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais relatives au zonage d'assainissement et à l'aptitude des sols à pouvoir recevoir un assainissement autonome viable, il est précisé en fonction des articles L.123-1-12° et R.123-9-5° : par principe de précaution, en raison de l'aptitude très médiocre des sols à recevoir un assainissement individuel viable, pour être constructible tout terrain devra avoir une surface minimale de 1 500 m<sup>2</sup>, cependant cette surface pourra être réduite jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> dans le cas d'un avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais dont la compétence eau et assainissement relève de sa responsabilité. Aucune division de terrain, en propriété ou en jouissance en vue de l'implantation de bâtiment ne pourra avoir pour effet de créer sur l'ensemble du tènement, objet de la division, des parcelles d'une superficie inférieure aux surfaces précitées.

Dans la zone A il est proposé une implantation des bâtiments avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public. Cette

disposition permet de générer des espaces d'agrément qui peuvent être paysagers aux abords immédiats des constructions et garantir la sécurité tout en prenant en compte les impératifs organisationnels de l'activité agricole. En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

L'article A10 définit la hauteur des constructions qui est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Il est proposé, en fonction des hauteurs respectives des constructions existantes, pour les bâtiments à usage d'habitation, une hauteur de 10 mètres maximum au faîtage. Pour les granges et les hangars la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 12 mètres mesurée au faîtage.

Les articles A 11 (transféré dans les dispositions générales par voie de modification n°1 2019) et A 13, définissent respectivement l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords et les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations. Ces articles ont pris en compte les

éléments de cadrage architectural, paysager et de composition urbaine largement développés dans le diagnostic territorial. Ces articles mettent en œuvre un ensemble de prescriptions, visant à la production d'une architecture, de traitements paysagers et d'une morphologie urbaine de qualité. A cet effet les différentes dispositions énumérées, issues de l'analyse spatiale et architecturale du territoire, proposent une mise en œuvre des projets de construction respectueux de l'environnement et du cadre de vie dans lesquels ils s'insèrent.

L'article A 12, définit les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. L'article A12 précise que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

~~Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols ; les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles A 3 à A 13.~~

## LA ZONE NATURELLE

### La zone N

Elle correspond à une zone naturelle non équipée faisant l'objet d'une protection particulière, soit en raison de la qualité du site et du paysage,

soit en raison de risques naturels et de nuisances, soit pour affirmer une coupure à l'urbanisation. La vocation de cette zone est donc celle d'un espace non urbanisable. Elle comprend 5 sous-secteurs identifiant à l'intérieur de la zone N des vocations spécifiques.

Les articles N 1 et N 2 définissent respectivement les dispositions réglementaires d'occupations et d'utilisations du sol interdites et occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. L'article N 1 précise que les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites. Notamment dans la zone N et les sous-secteurs Ne et Ne1 : l'implantation de nouvelles constructions à l'exception des abris pour animaux est interdite.

A l'article N 2, dans l'objectif de permettre pour les habitations existantes ou bâtiments anciens de se pérenniser dans la zone N il est proposé, dans les sous-secteurs Nh et Ne1, créés à cet effet, qu'en l'absence d'annexe suffisante, que soit autorisé les abris de jardin ou de tout autre nature quand ils constituent une annexe à une habitation existante, ~~dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de SHOB.~~

Afin de permettre le développement des hameaux ou groupes d'habitation existants le sous-secteur Nh, créé à cet effet, autorise la construction d'habitation individuelle isolée en nombre limité. Afin de permettre la mise en valeur du patrimoine bâti, présent dans la zone N, il est proposé dans les sous-secteurs Nh et Ne1, créés à cet effet, que soit

autorisé pour les bâtiments existants, leur transformation, leur changement de destination à vocation d'habitat et leur aménagement dans le volume actuel lorsque le projet n'est pas de nature à compromettre l'activité agricole. ~~En dehors du volume une seule extension non renouvelable limitée à 40 m<sup>2</sup> supplémentaires de SHON peut être autorisée.~~

En Nh, les extensions et les annexes sont autorisées à deux conditions cumulatives portant sur leur surface plancher de construction et leur emprise au sol maximum (30m<sup>2</sup>) qui sont contextualisées (160 m<sup>2</sup> au total sur l'unité foncière). Les extensions autorisées dans les sous-secteurs Ne et Ne1 sont désormais aussi règlementées avec leur SPC dans une limite de 30m<sup>2</sup>.

Plusieurs sous secteurs de la zone N, identifiant des spécificités particulières, ont été créés afin de permettre les aménagements ou installations nécessaires à leur vocation.

Ce sont:

- le sous-secteur Ncp où les dispositions particulières applicables à la réglementation sur la protection des captages doivent être respectées; et où les installations liées et nécessaires au bon fonctionnement du captage sont autorisées.
- Le secteur Nz correspondant aux ZNIEFF du territoire communal où les installations liées et nécessaires à la préservation des milieux d'intérêt écologique faunistique et floristique sont autorisées.

Les articles N3 à N4 définissent d'une part, les dispositions réglementaires en matières de conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public, (régies par l'article R 111.4 du code de l'urbanisme) ; et d'autre part, les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif. Les conditions de réalisation d'un assainissement individuel sont régies par les articles 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, et L 33, L 35-8 du Code de la santé publique et 640 du Code civil. Les dispositions prescrites aux articles N-5 6 à N 9 ont pour objectif de prescrire les implantations de constructions autorisées à l'article N 2 permettant le bon fonctionnement et la cohérence de la zone.

~~A l'article A 5 qui définit la superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, et suivant les études techniques réalisées par la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais relatives au zonage d'assainissement et à l'aptitude des sols à pouvoir recevoir un assainissement autonome viable, il est précisé en fonction des articles L.123-1-12° et R.123-9-5°: par principe de précaution, en raison de l'aptitude très médiocre des sols à recevoir un assainissement individuel viable, pour être constructible tout terrain devra avoir une surface minimale de 1 500 m<sup>2</sup>. Cependant cette surface pourra être réduite jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> dans le cas d'un avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais dont la compétence eau et~~

assainissement relève de sa responsabilité. Aucune division de terrain, en propriété ou en jouissance en vue de l'implantation de bâtiment ne pourra avoir pour effet de créer sur l'ensemble du tènement, objet de la division, des parcelles d'une superficie inférieure aux surfaces précitées

Dans la zone naturelle N et ses sous-secteurs il est proposé une implantation des bâtiments avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public. Cette disposition permet de générer des espaces d'agrément qui peuvent être paysagers aux abords immédiats des constructions et garantir la sécurité. En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Dans l'article N9 et pour le secteur Nh, l'emprise au sol maximum ne doit pas excéder 160 m<sup>2</sup>

L'article N10 définit la hauteur des constructions qui est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Il est proposé en fonction des hauteurs relatives observées dans les secteurs concernés, pour les bâtiments autorisés à l'article N 2, la hauteur maximum au faîtage est limitée à 10 mètres.

Les articles N 11 (transféré dans les dispositions générales par voie de modification n°1 2019) et N 13, définissent respectivement l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords et les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations. Ces articles ont pris en compte les éléments de cadrage architectural, paysager et de composition urbaine largement développés dans le diagnostic territorial. Ils mettent en œuvre un ensemble de prescriptions, visant à la production d'une architecture, de traitements paysagers et d'une morphologie urbaine de qualité. A cet effet les différentes dispositions énumérées, issues de l'analyse spatiale et architecturale du territoire, proposent une mise en œuvre des projets de construction respectueux de l'environnement et du cadre de vie dans lesquels ils s'insèrent. Aussi il est désormais demandé **80% d'espaces de pleine terre** minimum pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer le respect des caractéristiques des hameaux isolés en pleine nature (Nh).

L'article N 12, définit les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. L'article N 12 précise que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.



Dans la zone N Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols ; les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles N3 à N 13.

Dans le sous-secteur Nh identifiant des espaces en zone N permettant l'implantation en nombre limité de nouvelles constructions, le COS est fixé à 0.15

### 3.3 LES CAPACITES DU DEVELOPPEMENT URBAIN PREVUES PAR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### LES ZONES URBAINES

##### LA ZONE UA

La zone UA d'une surface de l'ordre de 1,8 hectares correspond aux parties agglomérées de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles existantes. Les capacités de développement de l'habitat sont dépendantes des possibles mutations du tissu urbain par d'éventuelles démolitions et reconstructions de bâtis anciens. Les potentialités de constructions nouvelles sur du foncier non bâti sont inexistantes de par la configuration et le positionnement du village dans son environnement proche.

##### LA ZONE UB

La zone UB d'une superficie de 23 hectares correspond aux secteurs urbains à caractère résidentiel, qui accueille essentiellement les constructions d'habitations individuelles isolées

Le développement résiduel de la zone UB permet la réalisation de l'ordre de 18 logements supplémentaires sur environ 3,4 hectares non construits.

**Les capacités de développement des zones urbaines UA et UB, à vocation d'habitat, représentant de l'ordre de 3,4 hectares propices au développement urbain, pourront générer à terme environ 18 logements.**

##### LA ZONE UH

Cette zone de l'ordre de 3 hectares correspond au centre de pneumologie BAZIRE où seules sont possibles les installations et constructions nécessaires au développement de cette activité. La zone UH permet un développement de constructions nouvelles sur environ 7 500 m<sup>2</sup> de foncier encore non construit.

**Les zones urbaines représentent 3% de la surface du territoire communal**

## LES ZONES DE FUTURE URBANISATION

### LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère insuffisamment ou non équipée destinée à être à être ouverte à l'urbanisation.

On distingue :

la **Zone AU** d'une surface de l'ordre de 0,7 hectares non constructibles actuellement (à COS nul) mais qui peut être urbanisée à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

**Les capacités de développement de la zone de future urbanisation (AU actuellement COS nul) sont de l'ordre de 3 logements en l'absence d'assainissement collectif. Les capacités en terme de logements pourront être optimisées ultérieurement dans le cadre de la réalisation des travaux d'assainissement collectif.**

La zone AU comprend le sous-secteur **AUa AUB** dont la constructibilité est soumise à conditions et qui peut être urbanisé à l'occasion de la réalisation d'aménagements cohérents ou d'équipements tel que défini par le règlement. Les constructions y sont autorisées **soit** lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, **soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**

le sous-secteur **AUa AUB** d'une surface de l'ordre de 1,3 hectares, fait l'objet d'orientations spécifiques d'aménagement très contraignantes en raison des ruissellements d'eaux pluviales des bassins versants; **il est à noter que le sous-secteur AUa AUB doit intégrer dans son développement la réalisation d'un bassin de rétention afin de tamponner les eaux de ruissellement. Le projet doit permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et éviter toute imperméabilisation excessive des sols. En fonction des équipements publics actuels (assainissement) et des contraintes relatives aux risques naturels, le potentiel prévisible de développement de court terme pour ce secteur est de l'ordre de 3 à 10 logements selon les projets.**

**Les capacités de développement de la zone de future urbanisation AU et le sous-secteur AUa-AUB sur un foncier de l'ordre 2 hectares, non construits, peuvent générer à terme et en moyenne environ 9 logements.**

### LA ZONE A

La zone A d'une surface de 203 hectares est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles où seules les installations liées à l'activité des

exploitations agricoles sont autorisées. **La surface des zones agricoles correspond à environ 19% de la surface communale**

## LA ZONE N

La zone N inconstructible d'une surface de 339 hectares est une zone naturelle non équipée faisant l'objet d'une protection particulière, soit en raison de la qualité du site et du paysage, soit en raison de risques Naturels et de nuisances, soit pour affirmer une coupure à l'urbanisation. La vocation de cette zone est donc celle d'un espace non urbanisable

La zone N comprend le sous-secteur Nh d'une surface de l'ordre de 9,4 hectares correspondant aux hameaux ou habitations existants permettant des constructions nouvelles en nombre limité. Les capacités de la zone Nh sur un foncier encore non bâti de l'ordre de 3,37 hectares permettraient environ la construction de 20 logements supplémentaires répartis sur 8 hameaux.

Les sous-secteurs Ne, d'une surface de l'ordre de 6,5 hectares construits, autorisent pour les constructions existantes leur extension en dehors du volume existant dans la limite de 40 35 m<sup>2</sup> supplémentaires de SHON, les changements de destination ne sont pas autorisés. Les sous-secteurs Ne1 d'une surface de l'ordre de 4 hectares construits autorisent pour les bâtiments existants leur transformation, leur extension, leur changement de destination et leur aménagement dans le volume actuel sous réserve de la création d'un nombre très limité de logements, ils n'autorisent pas de nouvelles constructions.

En fonction des différentes possibilités offertes dans le sous-secteur Ne1 il est estimé un potentiel maximum de 10 logements supplémentaires.

**La zone N au total de l'ordre de 849 hectares représente environ 78,5% de la surface du territoire communal dont 0,9% (Nh) permettent des constructions en nombre limité ; 0,6% (Ne) autorise les extensions de bâtiments existants ; 0,3% (Ne1) autorise le changement de destination à vocation d'habitat des constructions existantes.**

### 3.4 Les Incidences des dispositions du PLU sur le développement du territoire communal

La population de Saint Julien de Ratz compte en 2005 près de 480 habitants.

Les dispositions du PLU font apparaître un développement résiduel dans les zones urbaines non encore urbanisées, notamment en zone UB, de l'ordre de 18 logements supplémentaires.

La zone UA, correspondant au centre du village est entièrement construite et sa situation géographique ne permet pas de développement significatif. Les capacités des espaces susceptibles de s'urbaniser prochainement, suivant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (zone AUa), peuvent atteindre en moyenne de l'ordre de 3 à 6 logements supplémentaires, totalisant avec les espaces encore potentiellement urbanisables (zones UB) environ 24 logements.

Les hameaux (sous-secteur Nh) aux développements limités permettraient la construction de l'ordre de 20 logements supplémentaires.

Il est à noter que ce potentiel de logements en zones UB, AUa, AUB et Nh, soit 47 logements, peut accroître la population communale, sur une période relativement courte (entre 10 et 15 ans selon le rythme de constructions neuves), de l'ordre de 125 habitants supplémentaires.

En fonction des éléments du diagnostic territorial qui révèlent un rythme de l'ordre de 3 logements neufs par an, en comptant l'ouverture de la zone AU et les possibilités maximales laissées dans les sous-secteurs Nh, et Ne1, concernant le changement de destination de bâtiments existants ou éventuellement la création de logements

supplémentaires dans le bâti existant (estimé en moyenne à 10 logements), la commune de Saint Julien de Ratz pourrait atteindre à saturation des espaces de développement du PLU de l'ordre de 630 habitants à l'horizon 2024.

En intégrant le phénomène de rétention foncière de la part des propriétaires, estimée à environ 50% dans la région urbaine grenobloise, on constate que la commune Saint Julien de Ratz (en tenant compte des possibles créations de logements dans le bâti existant, dans le sous-secteur Ne1) pourrait maintenir son rythme de construction, de 3 logements annuels, environ pendant 9 ans.

Le développement induit par les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune est à l'échelle des objectifs de ce territoire de Chartreuse et des infrastructures dont bénéficie actuellement Saint Julien de Ratz. Notamment un réservoir d'eau de 150 m<sup>3</sup>, corollaire d'une réserve incendie juste suffisante (75 m<sup>3</sup>), et également les diamètres de certaines conduites d'adduction d'eau ainsi que ceux alimentant des poteaux incendies ne permettent pas une croissance urbaine importante.

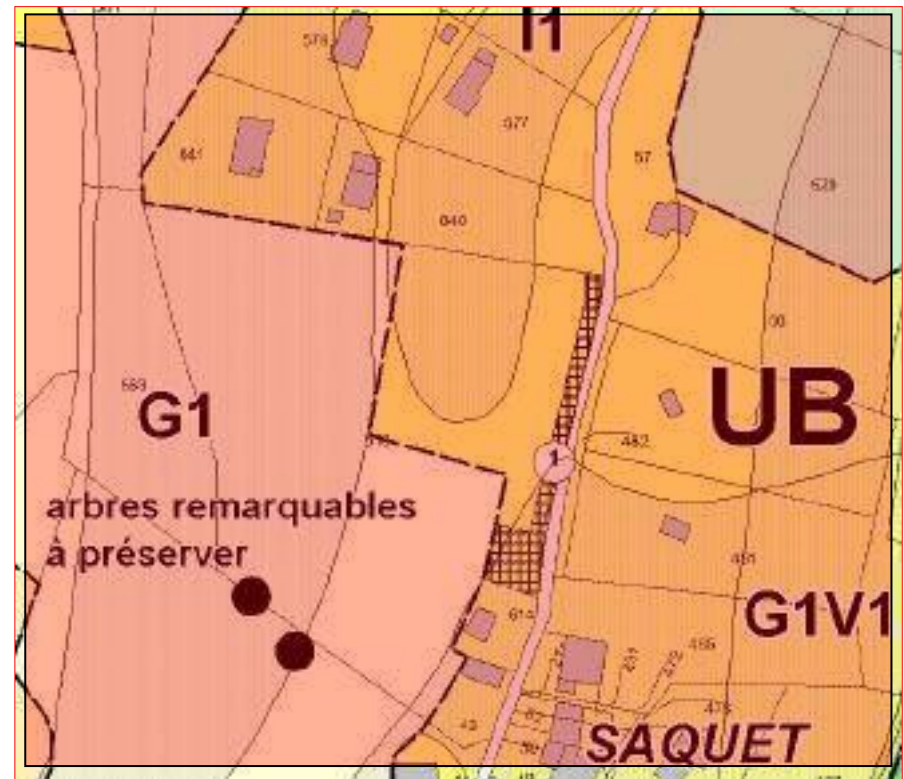
Il convient de préciser que lorsque les travaux d'assainissement collectif voire semi collectif seront réalisés, en fonction des choix de la commune, selon les propositions de l'Etude d'assainissement effectuée par la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais ; les densités offertes pourront être plus importantes de par la possibilité de construire sur des parcelles beaucoup moins consommatrices d'espaces, il conviendrait alors, parallèlement, de mettre en œuvre progressivement le remplacement des conduites d'adduction d'eau et la création d'un nouveau réservoir d'eau potable.

3.5 BILAN RECAPITULATIF DES SURFACES

COMMUNE DE SAINT JULIEN DE RATZ						
ZONES POS	POS Approuvé 1995 Surfaces	Evolution	Zone du PLU	Surface ha	Terrain non construits ha	Nombre de logements
<b>Zones urbaines</b>						
UA	24		UA	1,8		non déterminé
UF	5		UB	23	3,4	18
UJ	1		UH	3		
<b>Total zones U</b>	<b>30</b>	<b>-3</b>	<b>Total zone U</b>	<b>27</b>		<b>18</b>
NA	10	-9	AU	0,7	0,67	3 à 6
NAb	2	0,2	AUB	1,3	1,3	3 à 6
NB	7	-7		0,0		
<b>Total zones NA</b>	<b>12</b>	<b>-10</b>	<b>Total zone AU approximatif</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>9</b>
<b>Total zones NA+NB</b>	<b>19</b>			<b>0</b>		
<b>Total zones constructibles</b>	<b>49</b>		<b>Total zones constructibles</b>	<b>29</b>		<b>27</b>
<b>Zones naturelles</b>						
NC	230	-27	A	203		
<b>Total zones NC</b>	<b>230</b>	<b>-27</b>	<b>Total zone A</b>	<b>203</b>		
ND	801					
NDp	2					
			N	339		
			Ne	6		
			Nh	9,4	3,37	20
			Ne1	4,8		10
			Ncp	5,34		
			Nz	484		
<b>Total zones N</b>	<b>803</b>	<b>46</b>	<b>Total zone N</b>	<b>849</b>		
<b>total zones NC+ND</b>	<b>1033</b>	<b>19</b>	<b>Total zones A et N</b>	<b>1052</b>		
<b>Surface communale</b>	<b>1081</b>		<b>Total communal</b>	<b>1081</b>	<b>9</b>	<b>57</b>
			EBC	111		févr-07

### 3.6 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Un seul Emplacement réservé a été retenu par la commune. Il concerne la parcelle 615 pour partie d'une surface de l'ordre de 550 m<sup>2</sup> correspondant au foncier nécessaire pour la réalisation de nouvelles canalisations le long de la voie ainsi que la création de stationnements. Deux ER sont créés pour améliorer la collecte des déchets.





Numéro d'ER	Destination	Bénéficiaire	Parcelles impactées	Surface approximative
2	Point d'apport volontaire (PAV n°8 CAPV) Route du Pellet	Commune	D304p	50 m <sup>2</sup>
3	Point d'apport volontaire (PAV n°11 CAPV) lieu-dit « Garrel »	Commune	D703p	50 m <sup>2</sup>

21, rue Lesdiguières  
38000 Grenoble  
Tél. 04.76.28.86.00  
Fax. 04.76.28.86.12  
Jean-marc.espie@aurg.asso.fr

Auteur de l'étude : Jean-Marc Espié

« Urbaniste qualifié, certificat n°350 année 2006, de l'Office Professionnel de Qualification des Urbanistes »





Dossier enquête publique Saint Julien de Ratz

# Règlement écrit

*Mai 2007*

**COMMUNE DE :**

**Saint Julien de Ratz**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT D'URBANISME**

**Modification n°1**  
**Dossier d'enquête publique**



Vu pour être annexé à la délibération

du Conseil Municipal

en date du : 25 mai 2007

approuvant le projet du Plan Local d'Urbanisme



## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champ d'application territorial du plan.

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Article 3 Division du territoire en zones.

Article 4 Adaptations mineures.

Article 5 Glossaire

Article 6 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

### Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur ~~le territoire de la commune de SAINT JULIEN DE RATZ.~~ la commune de la Sure en Chartreuse au niveau du territoire de Saint Julien de Ratz.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1°) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- 2°) Les articles - R 111.2 - R 111 3.2 - R 111.4 - R111 14.2 - R 111.15 - R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- 3°) L'article L 145-1 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne).
- 4°) Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 313-7 C. urb. sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 5°) L'article L 421-4 C. urb. relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 6°) Les règles spécifiques des lotissements, lorsque leur maintien a été demandé par les colotis. La liste des lotissements concernés par ce maintien est reportée en annexe au PLU et repérée éventuellement aux documents graphiques.

\* \* \* \* \*

Article L 111-3 du Code Rural

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 plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, 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 de 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 par l'alinéa précédent

#### Code de l'Urbanisme :

Article R 111.2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111 3.2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.<sup>(1)</sup>

---

<sup>(1)</sup> Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal. (Alerter M. Le Directeur Régional des Affaires Culturelles - 23 rue Roger Radison 69322 LYON - Tél. 78 25 79 16).

Article R 111.4 Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre existant avant le commencement des travaux.

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

Article R 111.14.2 Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.15 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur

affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des Schémas Directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er Octobre 1983.

Article R 111.21 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Article 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

***Les zones URBAINES sont dites « zones U. Peuvent être CLASSÉS en zone URBAINE, les secteurs déjà URBANISÉS et les secteurs où les équipements publics EXISTANTS ou en cours de REALISATION ont une CAPACITÉ SUFFISANTE pour desservir les constructions à implanter.***

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

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

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

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

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

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

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

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

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Le Plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 130.1 et 130.2 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur distribution, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Eventuellement : les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

Eventuellement : les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

#### Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **Article 5 – Glossaire**

##### **Les espaces libres et les espaces de pleine terre :**



**Les espaces libres** se définissent en différence à l'emprise au sol. Ils correspondent ainsi à la surface de terrain non occupée par les constructions. Les stationnements non couverts sont comptabilisés comme de l'espace libre. Les piscines considérées comme des annexes sont comptabilisées comme de l'emprise au sol et non comme de l'espace libre.

**Les espaces de pleine terre** sont perméables et font partie intégrante des espaces libres. Ils sont **obligatoirement végétalisés** et à ce titre permettent de limiter l'impact des constructions et de préserver le cadre paysager et la biodiversité. Les parcs de stationnement végétalisés et leur accès ainsi que les toitures terrasses ne sont pas considérés comme des espaces de pleine terre. Lors de la construction, l'aménageur devra réduire au maximum l'impact des travaux sur le terrain naturel afin de préserver ses caractéristiques biologiques.

#### Le terrain naturel :

Il s'agit du terrain (altimétrie, configuration, pentes, aménagement) tel qu'il existe à sa date d'acquisition dans le cas où celle-ci a été effectuée au maximum 5 ans avant la date d'approbation du document d'urbanisme.

Dans le cas contraire, il s'agit du terrain tel qu'il est dans sa configuration au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou autre).

Dans tous les cas ce terrain est le référentiel utilisé pour le calcul des hauteurs du projet.

#### Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit pouvoir disposer d'un accès :

L'accès aux voies ou places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

L'accès au terrain d'assiette du projet correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur ce terrain.

#### Opération d'aménagement d'ensemble ou opération d'ensemble :

La notion d'opération d'aménagement d'ensemble permet de s'opposer à l'urbanisation « au coup par coup » et d'imposer la réalisation d'un projet global. Il sous-entend de fait le recours à une procédure d'aménagement de type lotissement ou ZAC et exclu la possibilité d'une réalisation d'une opération par plusieurs PC successifs, sans visibilité sur la cohérence d'ensemble de l'aménagement réalisé.

Les opérations d'ensemble regroupent donc plusieurs constructions unies entre elles par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion (allées, aires de jeux, de sports, de stationnement...). Une opération d'ensemble peut à la fois regrouper des immeubles collectifs, de l'habitat groupé mais aussi des maisons individuelles.

#### Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

#### Unité foncière :

Une unité foncière est un ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### Réhabilitation :

Est considérée comme une réhabilitation, toute opération visant à réutiliser un bâtiment, avec ou sans changement d'affectation, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs. L'augmentation de surface de plancher ne soit pas être supérieure à 50% de la surface de plancher du bâti d'origine. Dans le cas contraire, toute opération sera considérée comme construction nouvelle.

### Annexe :

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

Note : Une piscine est considérée dans le présent PLU comme une annexe.

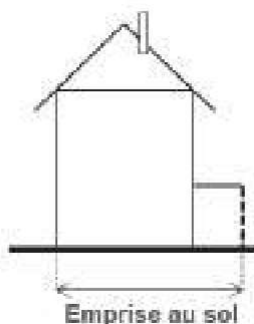
### Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et emprise au sol des constructions :

**L'emprise au sol** est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

Les ornements tels que les éléments de modénature (bandeaux, corniches, ...) et les marquises dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions.

Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Les piscines sont considérées dans le calcul de l'emprise au sol en prenant compte l'ensemble du bassin jusqu' aux bords des margelles externes.

**Le coefficient d'emprise au sol (Art 8)** est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface du terrain d'assiette du projet.

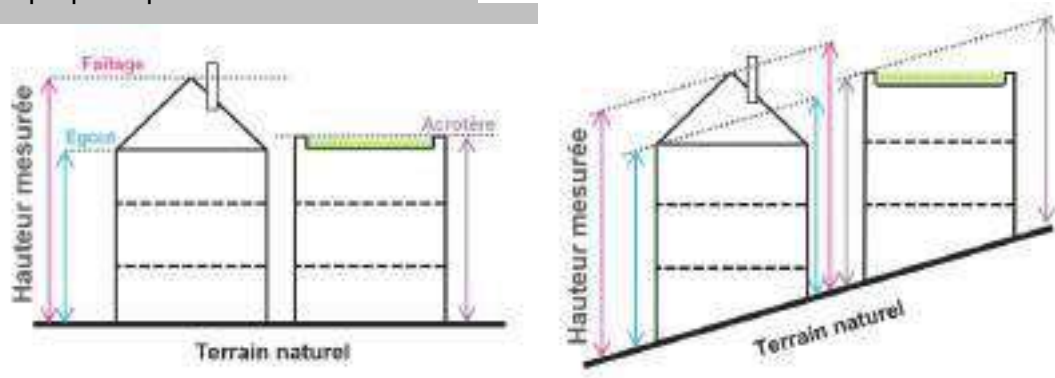
### Surface de plancher :

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 :

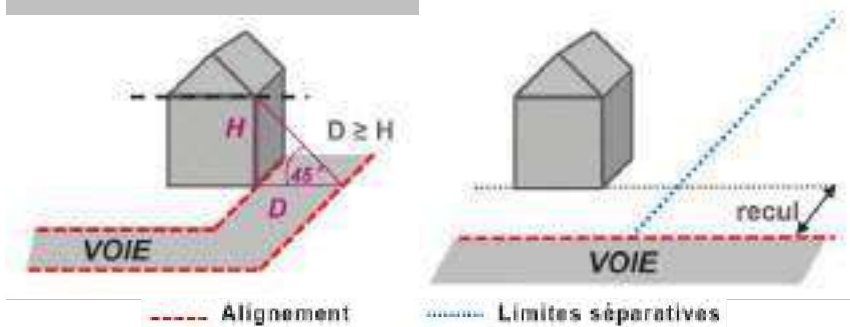
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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
- 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
- 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.

### La hauteur :

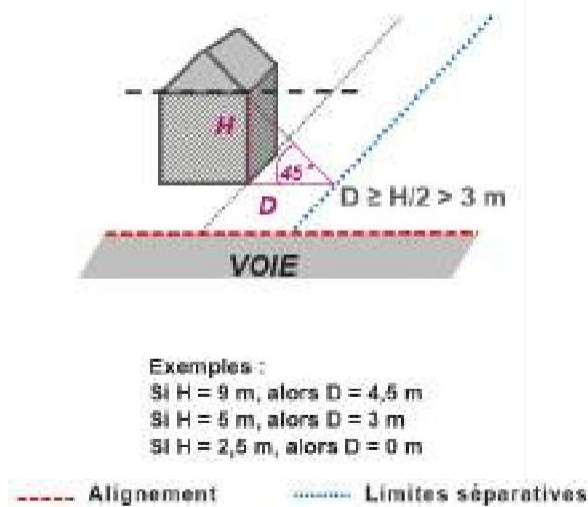
La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel, jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Des prescriptions particulières peuvent être édictées en fonction de la toiture dans la recherche d'une harmonie de l'environnement urbain propre à préserver le cadre de vie.



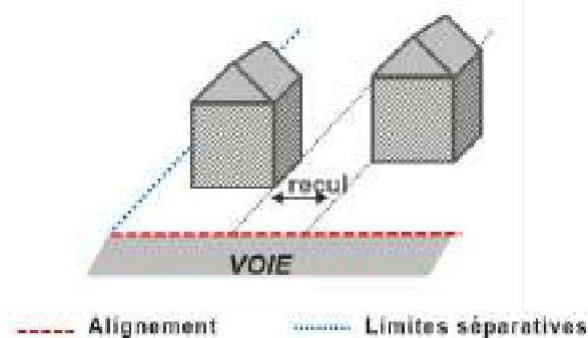
### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :



### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :



### Les activités de Stockage et d'entrepôt :

Pour la réglementation de l'utilisation et de l'occupation du sol, les activités de stockage sont considérées à partir d'un **seuil d'une surface de 20m<sup>2</sup>**. Ce seuil ne concerne pas les prescriptions rédigées à l'article 6 ci-après relatives à l'aspect extérieurs des constructions et à l'aménagement de leurs abords.

### Les commerces de proximité :

Le SCOT définit une typologie réglementaire sur laquelle les documents d'urbanisme peuvent s'appuyer pour organiser l'offre commerciale, en considérant la nature des commerces et les comportements d'achat.

Les commerces de proximité sont des commerces dédiés à des achats du quotidien (alimentation, presse ...), ou occasionnels et exceptionnels légers (petit équipement de la personne et de la maison, hifi, vidéo ...). Ils ont une surface de plancher inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

Les achats occasionnels ou exceptionnels de produits lourds ou encombrants (jardinerie, bricolage, meubles, automobiles ...) ne sont pas considérés comme des commerces de proximité.

## Définitions

### Ensemble immobilier

Un ensemble immobilier regroupe plusieurs bâtiments unis entre eux par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion, tels que : allées, aires de jeux, de sport, de stationnement.

Ne répond pas à cette définition un ensemble composé de plusieurs bâtiments dont les copropriétés sont distinctes et qui ne sont reliés entre eux par aucune partie commune ( Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 juin 1988 : Loyers et copr., oct. 1988, p. 394).

### On distingue :

- les ensembles immobiliers *classiques* composés d'immeubles distincts ayant chacun leurs fondations particulières ;
- les ensembles immobiliers *complexes* composés d'une masse de bâtiments groupés ou même apparemment distincts mais construits sur une seule dalle porteuse et disposant généralement d'un sous-sol commun.

Un ensemble immobilier peut regrouper non seulement des immeubles collectifs, mais aussi des maisons individuelles

### Les annexes

Les annexes sont des bâtiments de petite dimension et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, garages, remises, abris bois, abris de jardin.

### Définition de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) article R.112-2 du Code de l'urbanisme

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

### Définition de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) article R.112-2 du Code de l'urbanisme

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- e) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

#### Définition d'un secteur ou sous-secteur

Le secteur ou sous-secteur, au même titre qu'une zone, est un ensemble de parcelles délimité par des traits discontinus figurant sur les documents graphiques du PLU

#### **Définitions des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles**

Il s'agit des constructions, installations, ainsi que les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions dans la zone A doit être reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

- bâtiments nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'élevage, hangars, granges...).
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation, de conditionnement ou de vente des produits provenant de l'exploitation...).
- constructions, installations et aménagements liés à des activités de diversification, tels que le tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping, l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges.....
- bâtiments d'habitations (logement de l'exploitant nécessitant une présence permanente sur l'exploitation et logements des personnels travaillant sur l'exploitation) et annexes suivant définition ci-dessus.
- exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole

#### **Article 6 – Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords**

##### **Généralités :**

**Conformément à l'article R111-21 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

**Avant toute demande d'autorisation d'urbanisme, il est recommandé de prendre contact et échanger avec l'architecte conseil dès les premières esquisses du projet.**

**A titre informatif sont consultables sur les sites Internet des structures :**

- **Des fiches pratiques « Accès et stationnement » et « Construire dans la pente », établis depuis 2006 par le CAUE de l'Isère.**
- **Un livret « Planter des haies champêtres en Isère », établi en 2010 par le Conseil Général de l'Isère.**
- **Un livret « Construire et aménager dans un parc naturel régional – Habiter ici – Vercors – Chartreuse » établi conjointement par les deux PNR en 2013.**

**L'utilisation de matériaux naturels tels que le bois ou la pierre est recommandée.**

### **Volumétrie :**

- **Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme simple ou d'un assemblage de formes rectangulaires, de caractéristiques et de dimensions se rapprochant de l'architecture traditionnelle avoisinante.**
- **Tout effet uniforme, par duplication, lors d'un aménagement d'ensemble est proscrit.**
- **L'homogénéité du front de rue et l'aspect architectural de la zone sont à privilégier.**
- **Dans le cas d'une construction nouvelle qui serait édifiée en mitoyenneté avec une construction existante, celle-ci devra s'inscrire dans la forme et le volume déterminés par la construction existante.**
- **Les constructions d'architectures de style d'une autre région et les imitations de styles d'une autre époque sont interdites**
- **Les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute-hauteur, afin d'éviter les percements et verrues de toit. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction et des constructions environnantes sont à proscrire.**

### **Façades :**

- **L'emploi à nu de matériaux qui sont destinés à être enduits ou recouverts est proscrit.**
- **Les teintes des façades et autres enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments avoisinants. Toute teinte vive est à proscrire.**
- **Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volets, fenêtres, rive...).**
- **Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale (frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) ou sans rappel des matériaux traditionnels sont interdits.**
- **Les volets extérieurs roulants ne sont autorisés que s'ils sont intégrés dans l'épaisseur de la façade (profondeur du cadre de fenêtre), sans aucune dépassée.**

## **Toitures :**

En accord avec l'architecture traditionnelle de chartreuse, les toitures à pans sont recommandées sur les principaux volumes des constructions.

### **Toitures à pans :**

- Les toitures des habitations à pans ont une pente comprise entre 35 et 80% et le faitage est dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les dépassés de toiture sont obligatoires et mesurent 50 cm au minimum.
- Sauf dispositions particulières justifiées par la nature, la qualité architecturale, et l'insertion urbaine du projet, les toitures à pans devront présenter l'aspect de la tuile avec une tonalité rouge vieilli.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique devront être intégrés (saillies limitées) dans la pente de la toiture et leur implantation étudiée avec les ouvertures. Les cadres des panneaux seront de la même teinte que les panneaux.

### **Toitures terrasses :**

- Les toitures terrasses doivent être végétalisées afin de participer à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.
- L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sur les toitures terrasses à condition de ne pas dépasser (<1,5m) la hauteur du niveau supérieur de l'acrotère. L'implantation devra être située en retrait de l'acrotère. L'impact visuel des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être minimum : le permis pourra être refusé si l'intégration architecturale ne limite pas cet impact.
- La couverture d'une extension doit être en harmonie avec la toiture principale.
- Les installations techniques telles que les climatiseurs sont interdites sur les toitures.

### **Clôtures (hormis les clôtures agricoles non soumises à déclaration préalable) :**

- La hauteur totale des clôtures ou du dispositif mur + clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
- Les murs ou murets, notamment ceux édifiés en bordure de voies, doivent être enduits soit pour un aspect « béton bouchardé » ou pierres apparentes, soit en harmonie avec la nuance de la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- La mise en place de clôtures ajourées, doublées de plantations, sera préférée à l'édification de clôtures pleines (type « cache-vues » uniformes). Les pare-vues doivent être ajourés.



- **Pour les haies végétales, l'utilisation d'essences locales et de haies vives et variées seront privilégiées pour éviter des "murs" végétaux. Une haie ne pourra pas être uniquement constituée d'essences à feuilles persistantes et les essences à feuilles caduques seront privilégiées.**
- **L'ensemble du dispositif de clôture doit assurer et favoriser le passage de la petite faune (hérissons ...)**

### **Terrassements :**

- **La construction doit s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Elle est étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de desserte. L'implantation des constructions dans leur terrain doit permettre de réduire au maximum les mouvements de terre. Les talus seront végétalisés et suivront au plus près la pente du terrain naturel. Les buttes de terre rapportées sont interdites afin d'éviter l'effet taupinière. Les exhaussements et affouillements éventuels sont limités à 120 cm de hauteur, sauf en cas de risques naturels avérés où il est recommandé de suivre les préconisations d'aménagement nécessaires pour limiter l'exposition des populations. L'ensemble des terres décaissées doit être évacué.**
- **Le chemin d'accès à la construction doit être le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact dans le paysage et les contraintes qui lui sont liées (terrassement, entretien, déneigement, imperméabilisation du sol).**
- **Les vues et les meilleures expositions sont prises en compte en préservant les vues et l'ensoleillement des constructions voisines. L'orientation doit permettre d'optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain. Le plan par la distribution intérieure des pièces doit permettre de tirer profit du soleil et de se protéger du froid et des vents dominants.**

### **Compteurs – Boîtes aux lettres – Réseaux - stockage et autres :**

- **Les stockages en silo, les dépôts à ciel ouvert, les zones d'ensilage et les bâtiments couverts non clos à usage de dépôt ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront masqués par des dispositifs qualitatifs.**
- **Les compteurs, les boîtes aux lettres et les autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux de constructions doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de clôture. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de boîtes aux lettres groupées.**

- **Les coffrets de branchements, sauf impossibilité technique, seront encastrés discrètement dans les murs des constructions et les volumes des clôtures.**
- **Les bouteilles jumelées, citernes, stockage de bois plaquette ou granulés seront situés dans un espace non visible depuis l'espace public ou à défaut masqués par des plantations denses et persistantes.**
- **Les dispositifs techniques de récupération des eaux pluviales doivent faire l'objet d'une intégration à la construction.**

### **Poubelles :**

- **Chaque opération devra comporter un emplacement aménagé pour entreposer les conteneurs à poubelles :**
- **Toute opération d'habitat collectif devra disposer de deux locaux, l'un pour les matériaux recyclables et l'autre pour les déchets résiduels. Il est possible de réaliser un seul local si sa capacité est suffisante pour accueillir les deux types de déchets susmentionnés tout en permettant de les séparer physiquement. En outre, un emplacement réservé au compostage sera aménagé au niveau des espaces extérieurs de façon à encourager son utilisation par le plus grand nombre.**
- **Pour les opérations d'habitat individuel, groupé, ou intermédiaire, il est demandé d'aménager les emplacements de manière groupée.**
- **Pour les activités autorisées, un emplacement de stockage spécifique à l'activité est obligatoire.**
- **Des préconisations adaptées au projet pourront être apportées lors de l'instruction du dossier.**

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Article U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

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

Article U 9 - Emprise au sol des constructions.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Article U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

#### SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article U 14 – Coefficient d'occupation des sols

# COMMUNE DE SAINT JULIEN DE RATZ.

## PLAN LOCAL D'URBANISME

UA  
2007

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE 1 - ZONE UA

##### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux parties agglomérées du Village ancien de la commune avec ses équipements publics, dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles existantes.

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

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels.

I1 : Aléa faible d'inondation en pied de versant

V1 : Aléa faible de ravinement et ruissellement sur versant

V2 : Aléa moyen de ravinement et ruissellement sur versant

G1 : Aléa faible de mouvements de terrain

La commune de Saint Julien de Ratz est traversée par deux canalisations de transport de matières dangereuses, exploitées par Gaz de France. Ces canalisations font l'objet d'une fiche recensant les types de contraintes résultant de la présence de tels ouvrages sur le territoire de la commune.

Pour des renseignements plus détaillés se rapprochant de chacune de ces canalisations (tracé, servitudes, contraintes d'isolement résultant des caractéristiques de la canalisation et des éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place), il convient de prendre contact avec l'exploitant indiqué sur les fiches DRIRE en annexe du PLU. GRT gaz Région Rhône-Méditerranée (10 rue Pierre Semard – CS 50329 – 69363 Lyon Cedex 07)

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones de danger « graves » et très « graves » liés à la présence des canalisations de matières dangereuses, les établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie. De même dans la zone de danger « très graves » les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

En zone UA sont interdites les constructions ayant les destinations suivantes :

- Commerces et Entrepôt à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2
- Industrie, Exploitation agricole ou forestière

Les activités, usages et affectations du sol relatif à ces destinations sont également interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2.

Par exemple sont interdites :

- Les bâtiments à usage d'habitation ne répondant pas au caractère de la zone.
- les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières ;
- les terrains de camping caravanning et de stationnement de caravanes ;
- les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UA 2 ;
- les constructions à usage d'activités nuisantes et polluantes ;
- les abris de jardin ou de toute autre nature, quand ils ne constituent pas une annexe de l'habitation existante.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les panneaux publicitaires.

**Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

## Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone UA les projets devront prendre en compte la présence des canalisations de transport de matières dangereuses qui imposera la mise en place de mesures de précaution en accord avec l'exploitant.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA1.

En zone UA sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont notamment admis :

- les constructions à usage d'habitation, leurs aménagements et leurs extensions ;
- les annexes à l'habitation (garages, remises, abris bois, abris de jardin) ;

Les annexes isolées de l'habitation ne pourront avoir une SHOB totale supérieure à 40 m<sup>2</sup> dans la limite de 30m<sup>2</sup> de SPC au total.

- les ensembles immobiliers avec les services et les équipements qui leur sont nécessaires ;
- les constructions à usage d'activités tertiaires, artisanales et de services,
- les commerces urbains inférieurs à 200 m<sup>2</sup>; Seuls les commerces de proximité tels que définis dans le Glossaire en compatibilité avec le SCoT, avec une surface de vente maximum de 200m<sup>2</sup> sont autorisés.
- le changement de destination des bâtiments existants
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure;
- les piscines
- les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et les transformateurs électriques
- les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de

~~fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.~~

Dans les secteurs UA affectés par un aléa moyen, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :

- a) - les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- b) - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes 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 secteur d'aléa moyen, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens.
- c) - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation,
- d) - les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- e) tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs UA V2 affectés par un aléa moyen de ravinement et de ruissellement sur versant, les constructions sont autorisées sous réserve que le projet se situe à plus de 10 mètres de l'axe du talweg, du fossé ou de l'exutoire, et/ou que les travaux projetés permettent le passage des eaux de ruissellement superficiel sans modifier les conditions d'écoulement à l'aval de la parcelle.

Dans les secteurs UA V1 affectés par un aléa faible de ravinement et de ruissellement sur versant, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées, néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°1, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant.

Dans les secteurs UA G1 affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :

- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit

supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

Dans les secteurs UA I1 affectés par un aléa faible d'inondation en pied de versant, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve:

- que le niveau habitable où utilisable soit situé à 0,50 m au-dessus du terrain naturel,
  - que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni aménagée, ni habitée.
- Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches n°3 bis et 0, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'invasion lors de crues exceptionnelles de torrents et à la prévention des dommages contre les eaux.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

~~L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.~~

#### I - Accès

**Tout terrain enclavé est inconstructible.**

**Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.**

**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 est interdit.**

**Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile :**

**Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.**

**Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Par exemple, il peut être imposé que l'accès au portail permette le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail par rapport à l'alignement).**

**Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.**

#### II - Voirie



Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Ces voies ouvertes à la circulation du public comporteront des espaces d'une largeur minimum de 1,4 mètres réservés aux piétons et aux cycles et matérialisés par un changement de revêtement propre à assurer leur sécurité.

En cas d'impossibilité technique avérée liée à la nature du sol ou à la pente du terrain naturel, ou pour des raisons d'urbanisme en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (configuration des parcelles), les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas :

- Leur largeur maximum sera de 4,5 mètres et elles seront traitées comme des « zones de rencontre » sans trottoirs mais avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.
- Elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les aménagements doivent être conçus de manière à assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement et éviter le « tout tuyau ».

Par ailleurs, tout chemin ou voie privés desservant plusieurs habitations devra prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif.

**Article UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

La compétence EAU et ASSAINISSEMENT est de la responsabilité de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, à laquelle la commune de SAINT JULIEN DE RATZ est rattachée.

## 1. Alimentation en eau

### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune,

### Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.



## 2. Assainissement

### Eaux usées

#### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines devront être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur, et en particulier la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

#### Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### Eaux pluviales

~~Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...~~

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Sauf impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire), **les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.**

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (si régulation du rejet), de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

## Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

### **Article UA 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.**

Par principe de précaution, en raison de l'aptitude très médiocre des sols à recevoir un assainissement individuel viable, pour être constructible tout terrain devra avoir une surface minimale de 1 500 m<sup>2</sup>, cependant cette surface pourra être réduite jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> dans le cas d'un avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais dont la compétence eau et assainissement relève de sa responsabilité.

Pour l'extension de bâtiments existants, en cas d'assainissement individuel, la surface minimum de terrain est fixée à 1000 m<sup>2</sup> pour toute construction qui ne peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Aucune division de terrain, en propriété ou en jouissance en vue de l'implantation de bâtiment ne pourra avoir pour effet de créer sur l'ensemble du tènement, objet de la division, des parcelles d'une superficie inférieure aux surfaces précitées.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt collectif tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

## **Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les saillies de toitures n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et les transformateurs électriques.

### Champ d'application de la règle :

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dispositions particulières ci-après, la construction pourra être implantée à l'alignement à condition d'une part que cela ne génère pas d'impact paysager significatif, et d'autre part que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux ( $D \geq H$  cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales)

De plus, sauf impossibilité technique dûment justifiée, la façade principale des constructions devra être parallèle aux voies publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

### Dispositions particulières :

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum de l'alignement calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

#### Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf dispositions particulières ci-après, lorsque leur hauteur est supérieure à 3 mètres, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement entre tout point de cette construction et tout point de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois être inférieure à 3 mètres (Distance min (D)  $\geq H/2 > 3$  m à partir de  $H > 3$ m, cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales).

##### Dispositions particulières

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

La construction sur les limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 3m minimum, sauf s'ils sont totalement enterrés auquel cas l'implantation est libre.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être prescrites.

Les annexes à l'habitation pourront s'implanter jusqu'en limite séparative.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

#### Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contigües.

Les annexes et constructions conçues pour être mitoyennes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette disposition.

#### Article UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Sans objet

#### Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

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

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres au faîtage,

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, les bâtiments d'une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peuvent être autorisés ou prescrites.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m. Elle n'excèdera pas 2,50 m sur limites séparatives, dans la bande de 0 à 4 m cette hauteur n'excèdera pas 3 m.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes et les transformateurs électriques.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel tel que défini au glossaire, jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions avec toiture à pans, la hauteur maximum autorisée est de 12 mètres au faîtage, avec un maximum de 9 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions avec toiture terrasse, la hauteur maximum autorisée est de 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximum autorisée est de 4 mètres, sauf si celles-ci sont implantées à moins d'un mètre des limites séparatives auquel cas leur hauteur est limitée à 2,5 mètres.

**Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER.**

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre. Dans toute la mesure du possible les ouvrages d'intérêt général, les transformateurs

électriques et les pylônes, devront être respectueux des contraintes architecturales et paysagères du village et les prendre en compte.

### **Implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prise en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

### **Implantation des bâtiments par rapport à la pente**

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

### **Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions.**

Les talus, déblais et remblais devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture.

### **Accès et rampes d'accès**

Les voiries intérieures et rampes d'accès devront être de courte longueur et faire l'objet d'une attention particulière pour permettre la meilleure insertion possible dans le site concerné.

L'implantation des rampes sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus. Le stationnement des véhicules en sous-sol, induisant une trémie, devra être étudié avec attention.

Pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement seront réalisés à l'amont et inversement pour les parcelles desservies depuis l'aval.

Le stationnement non couvert sera réalisé sur la parcelle en bordure de la voie d'accès et directement accessible.

### **Aspects extérieurs des constructions :**

#### **Volumes**

Les complications de volumes seront à éviter. Les projets linéaires seront de préférence rompus en créant un décrochement en façade et en couverture. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume



## Niveaux

Les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. On s'efforcera d'intégrer les bâtiments dans la pente de leur terrain en créant si nécessaire des demi-niveaux. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, comme un escalier de tour ou un élément fort dominant le reste, sont à proscrire.

## Insertion dans la pente

Les mouvements de terre devront être réduits au minimum, ce qui nécessite une conception prenant en compte dès l'origine la topographie du terrain. Les volumes d'habitation et des annexes pourront être séparés et/ou joints par des éléments architecturaux.

## Forme des toits

Pour les constructions, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum. Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans. Les faîtages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné. Il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension.

Les dépassées de toiture seront d'au moins 0.50 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Les toitures devront couvrir préférentiellement l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...)

## Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée. Les toitures auront des pentes comprises entre 47% et 84% (25° et 40°).

## Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type ouverture de toit

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture devront être écartés. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit l'une de ces solutions pourra être tolérée. Dans ce cas :

— Les jacobines devront être réalisées de préférence en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leur 3 cotés extérieurs et joues latérales habillées en bois. Leur taille, s'il y a lieu, reprendra les dimensions des précédents existants.

— Les châssis de toitures et autres ouvertures de type « Velux » ou similaire seront choisies et mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière une réalisation saillante ne pourra être acceptée. Les dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades. Il en sera de même pour les capteurs solaires ou dispositifs similaires « utilisant » l'exposition et la pente du toit.

## Matériaux et couleurs :

Pour les bâtiments existants et leurs extensions, les toitures pourront utiliser le matériau d'origine.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de coloris terre cuite patinée, à l'exclusion du rouge vif et du jaune paille, les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées seront préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation de vérandas, des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain à condition que ceux-ci s'intègrent harmonieusement dans l'environnement où ils s'insèrent

### **Cheminées**

Elles devront être placées dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminées seront enduites de la même façon que les murs. En général très visible, leur volume sera proportionné en fonction de la construction. Tout couronnement technique (aspirateurs, etc...) est interdit.

### **Façade et enduits**

#### **Couleurs :**

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Si le bois est utilisé pour son aspect il sera de teinte moyenne (noyer vieilli ou teinte chêne moyen).

#### **Aspect :**

L'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté ou lissé. Aucun enduit gros grain, enduit à relief ne pourra être accepté.

#### **Décorations :**

Sur les grands volumes le bardage bois est autorisé. Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc...

### **Ouvertures et menuiseries**

#### **Couleurs**

Si le bois est utilisé pour son aspect, vernis ou lazuré, la teinte sera ni trop claire ni trop foncée (en référence aux tons noyer vieilli ou chêne moyen). Cependant les menuiseries seront de préférence peintes avec des teintes qui mettront en valeur la construction sans nuire à son environnement. Aussi les recherches d'harmonie de couleur seront abordées avec les plus grandes précautions.

## Formes et proportions

Excepté pour les bâtiments d'activités tertiaires, les commerces, les portes de garages et celle d'entrée principale de l'habitation : les ouvertures seront obligatoirement rectangulaires, plus hautes que larges.

## Appareillage

A l'exception des constructions à caractère contemporain ou pour des raisons d'impératif technique, les volets traditionnels seront préférés aux volets roulants.

Les volets seront réalisés de préférence en bois plein, avec un cadre rectangulaire et une traverse horizontale médiane identique aux volets traditionnels dauphinois.

## Autres

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain à condition que ceux-ci s'intègrent harmonieusement dans l'environnement où ils s'insèrent

## Portails et clôtures

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillage, ou encore par des murettes de faible hauteur (en principe 0.50) surmontées ou non d'un dispositif à claire voie de conception simple et d'aspect agréable et peuvent être doublées de haies vives, le tout dans la limite de hauteur de 1.60 m sur rue et 2 m sur propriété riveraines.

Des murs pleins de 0.50 m de hauteur pourront être exigés pour sauvegarder le caractère des constructions existantes ou une continuité bâtie. Les piliers de portail ne pourront pas excéder 1.80 m de hauteur.

## Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)

Sont interdites les clôtures et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc... Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification.

## Implantation par rapport aux limites

Les plantations de haies séparatives seront réalisées sur ou proche de la limite séparative, les clôtures (grillage) étant de préférence réalisées en retrait des plantations sur le domaine privé.

## Doublure végétale

Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée de préférence avec des espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmille, etc. Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toutes essences étrangère à la région.

#### Article UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

• Maison individuelle	2	emplacements (dont 1 couvert)
• Collectif	1,5	emplacements par logement sauf logements aidés
• Hôtel	1	emplacement/chambre
• Commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup>	1	emplacement/20 m <sup>2</sup> de vente
• Bureau	1	emplacement/15 m <sup>2</sup>
• Artisanat	1	emplacement/50 m <sup>2</sup>

Pour l'application des dispositions prévues par le présent article, il est précisé que la règle d'arrondi se fait à l'entier supérieur pour tout nombre non entier.  
Sauf mention spécifique pour les cycles, les emplacements sont demandés pour les voitures.

Pour les logements sociaux, il est exigé 1 place couverte et sécurisée par logement

Pour les logements en accession libre, le nombre minimal d'emplacements est défini en fonction de la surface de plancher :

- 0 à 60 m<sup>2</sup> : 1 place
- 61 à 120 m<sup>2</sup> : 2 places
- 121 à 160m<sup>2</sup> : 3 places
- Au-delà : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> supplémentaires

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, **au minimum le tiers des places imposées seront réalisées en surface**. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. En aucun cas ces places ne pourront être comptabilisées comme de l'espace libre de pleine terre (article UA13).

**Chaque logement bénéficiera au minimum d'une place couverte et sécurisée.**

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, il est exigé 3,5m<sup>2</sup> par logement pour les cycles :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos devra être couvert, sécurisé et éclairé.

Cet espace devra se situer au rez-de-chaussée du bâtiment, ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le point d'entrée du bâtiment.

Néanmoins, en cas de division de cet espace en plusieurs entités (minimum 10m<sup>2</sup>), elles pourront être bâties de manière indépendantes uniquement à condition d'être situées à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment.

#### Exception pour les opérations de réhabilitation :

Pour toute opération de réhabilitation :

- Il est imposé un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire créée
- Dans le cas où il n'y a pas de surface de plancher supplémentaire créée, il est imposé un emplacement à partir de la création de trois logements.

#### Pour les activités autorisées

- Pour les activités de commerce et d'artisanat, dès lors que la Surface Plancher de Construction (SPC) totale est supérieure à 100m<sup>2</sup>, 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SPC supplémentaires dont une place devra être réservée à la livraison
- 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SPC pour les activités de Bureaux
- 1 place par chambre pour l'hébergement hôtelier
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (CINASPIC), le nombre de places à aménager est déterminé par la collectivité en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

Pour toutes les activités de bureau, il est demandé un minimum d'un arceau à vélo couvert par tranche de 40m<sup>2</sup> de SPC.

### **Article UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

Les aires de stationnement seront plantées si possible à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements. Toutes les plantations existant préalablement sur le terrain devront être signalées et les essences respectives précisées. La conception s'attachera à conserver et mettre en valeur ce patrimoine

Il est imposé un minimum de 20 % du terrain d'assiette du projet réservé en tant qu'espaces libres.

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

#### **Arbres abattus**

Ils devront être remplacés par des essences similaires ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

### **Composition et intégration paysagère**

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée

### **Les essences**

Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques pourront être utilisées. Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée de préférence avec des espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmillle, etc. Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toutes essences étrangère à la région.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS:**

Il n'est pas fixé de COS, le coefficient d'occupation des sols résulte de l'application des articles UA3 à UA13.

# COMMUNE DE SAINT JULIEN DE RATZ

## PLAN LOCAL D'URBANISME

**UB**  
2007

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE 1 - ZONE UB

##### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine équipée qui accueille les constructions d'habitations individuelles isolées.

Cette zone à caractère résidentiel accueille également :

- les activités tertiaires et les services ;
- les équipements publics d'infra et de superstructure.

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

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels :

I1 : Aléa faible d'inondation en pied de versant

V1 : Aléa faible de ravinement et ruissellement sur versant

V2 : Aléa moyen de ravinement et ruissellement sur versant

G1 : Aléa faible de mouvements de terrain

La commune de Saint Julien de Ratz est traversée par deux canalisations de transport de matières dangereuses, exploitées par Gaz de France. Ces canalisations font l'objet d'une fiche recensant les types de contraintes résultant de la présence de tels ouvrages sur le territoire de la commune.

Pour des renseignements plus détaillés se rapprochant de chacune de ces canalisations (tracé, servitudes, contraintes d'isolement résultant des caractéristiques de la canalisation et des éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place), il convient de prendre contact avec l'exploitant indiqué sur les fiches DRIRE en annexe du PLU. GRT gaz Région Rhône-Méditerranée (10 rue Pierre Semard – CS 50329 – 69363 Lyon Cedex 07)

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones de danger « graves » et très « graves » liés à la présence des canalisations de matières dangereuses, les établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie. De même dans la zone de danger « très graves » les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

En zone UB sont interdites les constructions ayant les destinations suivantes :

- Commerces et Exploitation agricole à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2
- Entrepôts, Industrie, Exploitation forestière

Les activités, usages et affectations du sol relatif à ces destinations sont également interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2.

Par exemple sont interdites :

- les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières ;
- les terrains de camping caravanning et de stationnement de caravanes,
- les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UB 2 ;
- les habitations individuelles jumelées ou groupées ainsi que les ensembles immobiliers ;
- les abris de jardin ou de toute autre nature, quand ils ne constituent pas une annexe de l'habitation située sur une même entité foncière ;
- Pour les bâtiments d'activités une SHON supérieure à 200 m<sup>2</sup>
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- les constructions à usage agricole à l'exception des sièges d'exploitations déjà existants dans la zone.

### Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Rappels :



~~L'édification des clôtures est soumise à autorisation.~~

~~Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~

Dans la zone UB les projets devront prendre en compte la présence des canalisations de transport de matières dangereuses qui imposera la mise en place de mesures de précaution en accord avec l'exploitant.

~~Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UB1.~~

En zone UB sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont notamment admis :

- L'extension des sièges d'exploitations et installations agricoles existantes dans le respect du code rural

- Le changement de destination à vocation d'habitat, l'extension et l'aménagement des constructions existantes

- les annexes à l'habitation (garages, remises, abris bois, abris de jardin) dans la limite de 30m<sup>2</sup> de SPC au total.

~~Les annexes isolées de l'habitation ne pourront avoir une SHOB totale supérieure à 40 m<sup>2</sup>~~

~~pour les bâtiments existants, lorsque le COS est consommé, une seule extension non renouvelable limitée à 40 m<sup>2</sup> supplémentaires de SHON~~

- les constructions à usage d'activités non nuisantes et non polluantes ;

- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure ;

- les constructions à usage d'activités tertiaires, artisanales, de commerces et de services ;

- Seuls les commerces de proximité tels que définis dans le Glossaire en compatibilité avec le SCoT, avec une surface de vente maximum de 200m<sup>2</sup> sont autorisés.

- les piscines

- les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de

fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

- les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile

Dans les secteurs UB affectés par un aléa moyen, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :

- a) - les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- b) - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes 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 secteur d'aléa moyen, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens.
- c) - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation,
- d) - les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- e) tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs UB V2 affectés par un aléa moyen de ravinement et de ruissellement sur versant, les constructions sont autorisées sous réserve que le projet se situe à plus de 10 mètres de l'axe du talweg, du fossé ou de l'exutoire, et/ou que les travaux projetés permettent le passage des eaux de ruissellement superficiel sans modifier les conditions d'écoulement à l'aval de la parcelle.

Dans les secteurs UB V1 affectés par un aléa faible de ravinement et de ruissellement sur versant, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées, néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°1, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant.

Dans les secteurs UB G1 affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :

- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est

recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

Dans les secteurs UB I1 affectés par un aléa faible d'inondation en pied de versant, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve:

- que le niveau habitable où utilisable soit situé à 0,50 m au-dessus du terrain naturel,
  - que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni aménagée, ni habitée.
- Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches n°3 bis et 0, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'invasion lors de crues exceptionnelles de torrents et à la prévention des dommages contre les eaux.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

### **Article UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

~~L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.~~

#### I - Accès

**Tout terrain enclavé est inconstructible.**

**Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.**

**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 est interdit.**

**Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile :**

**Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.**

**Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Par exemple, il peut être imposé que l'accès au portail permette le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail par rapport à l'alignement).**

**Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.**

## II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Ces voies ouvertes à la circulation du public comporteront des espaces d'une largeur minimum de 1,4 mètres réservés aux piétons et aux cycles et matérialisés par un changement de revêtement propre à assurer leur sécurité.

En cas d'impossibilité technique avérée liée à la nature du sol ou à la pente du terrain naturel, ou pour des raisons d'urbanisme en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (configuration des parcelles), les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas :

- Leur largeur maximum sera de 4,5 mètres et elles seront traitées comme des « zones de rencontre » sans trottoirs mais avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.
- Elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les aménagements doivent être conçus de manière à assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement et éviter le « tout tuyau ».

Par ailleurs, tout chemin ou voie privés desservant plusieurs habitations devra prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif.

**Article UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

La compétence EAU et ASSAINISSEMENT est de la responsabilité de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, à laquelle la commune de LA SURE EN CHARTREUSE est rattachée.

### 1. Alimentation en eau

#### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune,

#### Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

## 2. Assainissement

### Eaux usées

#### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines devront être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur, et en particulier la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

#### Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans

le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

### Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Sauf impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire), **les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.**

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (si régulation du rejet), de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

### Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

**Article UB 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE RÉALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.**

Par principe de précaution, en raison de l'aptitude très médiocre des sols à recevoir un assainissement individuel viable, pour être constructible tout terrain devra avoir une surface minimale de 1 500 m<sup>2</sup>, cependant cette surface pourra être réduite jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> dans le cas d'un avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais dont la compétence eau et assainissement relève de sa responsabilité.

Pour l'extension de bâtiments existants, en cas d'assainissement individuel, la surface minimum de terrain est fixée à 1000 m<sup>2</sup> pour toute construction qui ne peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Aucune division de terrain, en propriété ou en jouissance en vue de l'implantation de bâtiment ne pourra avoir pour effet de créer sur l'ensemble du tènement, objet de la division, des parcelles d'une superficie inférieure aux surfaces précitées.

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

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement. Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Les accès automobiles (portails, portes de garages...) devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

### Champ d'application de la règle :

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dispositions particulières ci-après, la construction pourra être implantée à l'alignement à condition d'une part que cela ne génère pas d'impact paysager significatif, et d'autre part que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux ( $D \geq H$  cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales)

De plus, sauf impossibilité technique dûment justifiée, la façade principale des constructions devra être parallèle aux voies publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

Dispositions particulières :

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum de l'alignement calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

**Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf dispositions particulières ci-après, lorsque leur hauteur est supérieure à 3 mètres, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement entre tout point de cette construction et tout point de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans toutefois être inférieure à 4 mètres** (Distance min (D)  $\geq H/2 > 4 \text{ m}$  à partir de  $H > 3\text{m}$ , cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales).

Dispositions particulières

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

La construction sur les limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 3m minimum, sauf s'ils sont totalement enterrés auquel cas l'implantation est libre.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être prescrites.

Les annexes à l'habitation pourront s'implanter jusqu'en limite séparative.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.



## **Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contigües. Les annexes et constructions conçues pour être mitoyennes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette disposition.

## **Article UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

Sans objet

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 20%.

## **Article UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

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

Dans la zone UB. La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à 10 m

La hauteur des annexes est limitée à 4 m. Elle n'excèdera pas 2,50 m sur limites séparatives, dans la bande de 0 à 4 m cette hauteur n'excèdera pas 3 m.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel tel que défini au glossaire, jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions avec toiture à pans, la hauteur maximum autorisée est de 10 mètres au faîtage, avec un maximum de 7 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions avec toiture terrasse, la hauteur maximum autorisée est de 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximum autorisée est de 4 mètres, sauf si celles-ci sont implantées à moins d'un mètre des limites séparatives auquel cas leur hauteur est limitée à 2,5 mètres.

**Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER.**

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre. Dans toute la mesure du possible les ouvrages d'intérêt général, les transformateurs électriques et les pylônes, devront être respectueux des contraintes architecturales et paysagères du village et les prendre en compte.

#### **Implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prise en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

#### **Implantation des bâtiments par rapport à la pente**

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

#### **Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions.**

Les talus, déblais et remblais devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture.

#### **Accès et rampes d'accès**

Les voiries intérieures et rampes d'accès devront être de courte longueur et faire l'objet d'une attention particulière pour permettre la meilleure insertion possible dans le site concerné.

L'implantation des rampes sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus. Le stationnement des véhicules en sous-sol, induisant une trémie, devra être étudié avec attention.

Pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement seront réalisés à l'amont et inversement pour les parcelles desservies depuis l'aval.

Le stationnement non couvert sera réalisé sur la parcelle en bordure de la voie d'accès et directement accessible.

## Aspects extérieurs des constructions :

### Volumes

Les complications de volumes seront à éviter. Les projets linéaires seront de préférence rompus en créant un décrochement en façade et en couverture. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume

### Niveaux

Les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. On s'efforcera d'intégrer les bâtiments dans la pente de leur terrain en créant si nécessaire des demi-niveaux. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, comme un escalier de tour ou un élément fort dominant le reste, sont à proscrire.

### Insertion dans la pente

Les mouvements de terre devront être réduits au minimum, ce qui nécessite une conception prenant en compte dès l'origine la topographie du terrain. Les volumes d'habitation et des annexes pourront être séparés et/ou joints par des éléments architecturaux.

### Forme des toits

Pour les constructions, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum. Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans. Les faîtages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné. Il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension.

Les dépassées de toiture seront d'au moins 0.50 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Les toitures devront couvrir préférentiellement l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...)

### Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée. Les toitures auront des pentes comprises entre 47% et 84% (25° et 40°).

### Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type ouverture de toit

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture devront être écartés. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit l'une de ces solutions pourra être tolérée. Dans ce cas :

— Les jacobines devront être réalisées de préférence en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leur 3 cotés extérieurs et joues latérales habillées en bois. Leur taille, s'il y a lieu, reprendra les dimensions des précédents existants.

— Les châssis de toitures et autres ouvertures de type « Velux » ou similaire seront choisies et mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En

aucune manière une réalisation saillante ne pourra être acceptée. Les dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades. Il en sera de même pour les capteurs solaires ou dispositifs similaires « utilisant » l'exposition et la pente du toit.

### **Matériaux et couleurs :**

Pour les bâtiments existants et leurs extensions, les toitures pourront utiliser le matériau d'origine. Les couvertures seront réalisées en tuiles de coloris terre cuite patinée, à l'exclusion du rouge vif et du jaune paille, les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées seront préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation de vérandas, des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain à condition que ceux-ci s'intègrent harmonieusement dans l'environnement où ils s'insèrent.

### **Cheminées**

Elles devront être placées dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminées seront enduites de la même façon que les murs. En général très visible, leur volume sera proportionné en fonction de la construction. Tout couronnement technique (aspirateurs, etc...) est interdit.

### **Façade et enduits**

#### **Couleurs :**

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Si le bois est utilisé pour son aspect il sera de teinte moyenne (noyer vieilli ou teinte chêne moyen).

#### **Aspect :**

L'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté ou lissé. Aucun enduit gros grain, enduit à relief ne pourra être accepté.

#### **Décorations :**

Sur les grands volumes le bardage bois est autorisé. Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc...

## Ouvertures et menuiseries

### Couleurs

Si le bois est utilisé pour son aspect, vernis ou lazuré, la teinte sera ni trop claire ni trop foncée (en référence aux tons noyer vieilli ou chêne moyen). Cependant les menuiseries seront de préférence peintes avec des teintes qui mettront en valeur la construction sans nuire à son environnement. Aussi les recherches d'harmonie de couleur seront abordées avec les plus grandes précautions.

### Formes et proportions

Excepté pour les bâtiments d'activités tertiaires, les commerces, les portes de garages et celle d'entrée principale de l'habitation : les ouvertures seront obligatoirement rectangulaires, plus hautes que larges.

### Appareillage

A l'exception des constructions à caractère contemporain ou pour des raisons d'impératif technique, les volets traditionnels seront préférés aux volets roulants.

Les volets seront réalisés de préférence en bois plein, avec un cadre rectangulaire et une traverse horizontale médiane identique aux volets traditionnels dauphinois.

### Autres

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain à condition que ceux-ci s'intègrent harmonieusement dans l'environnement où ils s'insèrent

### Portails et clôtures

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillage, ou encore par des murettes de faible hauteur (en principe 0.50) surmontées ou non d'un dispositif à claire voie de conception simple et d'aspect agréable et peuvent être doublées de haies vives, le tout dans la limite de hauteur de 1.60 m sur rue et 2 m sur propriété riveraines.

Des murs pleins de 0.50 m de hauteur pourront être exigés pour sauvegarder le caractère des constructions existantes ou un continuité bâtie. Les piliers de portail ne pourront pas excéder 1.80 m de hauteur.

### Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)

Sont interdites les clôtures et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc... Les clôtures devront avoir une

cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification.

### Implantation par rapport aux limites

Les plantations de haies séparatives seront réalisées sur ou proche de la limite séparative, les clôtures (grillage) étant de préférence réalisées en retrait des plantations sur le domaine privé.

### Doublure végétale

Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée de préférence avec des espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmillle, etc. Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toutes essences étrangère à la région.

## Article UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

• Maison individuelle	2	emplacements (dont 1 couvert)
• Hôtel	1	emplacement/chambre
• Commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup>	1	emplacement/20 m <sup>2</sup> de vente
• Bureau	1	emplacement/15 m <sup>2</sup>
• Artisanat	1	emplacement/50 m <sup>2</sup>

Pour l'application des dispositions prévues par le présent article, il est précisé que la règle d'arrondi se fait à l'entier supérieur pour tout nombre non entier. Sauf mention spécifique pour les cycles, les emplacements sont demandés pour les voitures.

Pour les logements sociaux, il est exigé 1 place couverte et sécurisée par logement

Pour les logements en accession libre, le nombre minimal d'emplacements est défini en fonction de la surface de plancher :

- 0 à 60 m<sup>2</sup> : 1 place
- 61 à 120 m<sup>2</sup> : 2 places
- 121 à 160 m<sup>2</sup> : 3 places
- Au-delà : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> supplémentaires

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, **au minimum le tiers des places imposées seront réalisées en surface.** Ces places bénéficieront d'un traitement

paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. En aucun cas ces places ne pourront être comptabilisées comme de l'espace libre de pleine terre (article UA13).

**Chaque logement bénéficiera au minimum d'une place couverte et sécurisée.**

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, il est exigé 3,5m<sup>2</sup> par logement pour les cycles :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos devra être couvert, sécurisé et éclairé.

Cet espace devra se situer au rez-de-chaussée du bâtiment, ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le point d'entrée du bâtiment.

Néanmoins, en cas de division de cet espace en plusieurs entités (minimum 10m<sup>2</sup>), elles pourront être bâties de manière indépendantes uniquement à condition d'être situées à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment.

Exception pour les opérations de réhabilitation :

Pour toute opération de réhabilitation :

- Il est imposé un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire créée
- Dans le cas où il n'y a pas de surface de plancher supplémentaire créée, il est imposé un emplacement à partir de la création de trois logements.

Pour les activités autorisées

- Pour les activités de commerce et d'artisanat, dès lors que la Surface Plancher de Construction (SPC) totale est supérieure à 100m<sup>2</sup>, 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SPC supplémentaires dont une place devra être réservée à la livraison
- 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SPC pour les activités de Bureaux
- 1 place par chambre pour l'hébergement hôtelier
- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (CINASPIC), le nombre de places à aménager est déterminé par la collectivité en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

Pour toutes les activités de bureau, il est demandé un minimum d'un arceau à vélo couvert par tranche de 40m<sup>2</sup> de SPC.

**Article UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

Les aires de stationnement seront plantées si possible à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements.

Toutes les plantations existant préalablement sur le terrain devront être signalées et les essences respectives précisées. La conception s'attachera à conserver et mettre en valeur ce patrimoine

Il est imposé un minimum de **60 % du terrain d'assiette du projet réservé en tant qu'espaces de pleine terre.**

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre pour 3 emplacements. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

#### **Arbres abattus**

Ils devront être remplacés par des essences similaires ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

#### **Composition et intégration paysagère**

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée

#### **Les essences**

Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques pourront être utilisées. Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée de préférence avec des espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmillle, etc. Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toutes essences étrangère à la région.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

Dans la zone UB le COS est fixé à : 0,15



# COMMUNE DE SAINT JULIEN DE RATZ

## PLAN LOCAL D'URBANISME

UH  
2007

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE 3 - ZONE UH

##### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH correspond à l'activité du centre de pneumologie BAZIRE.

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

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels :

G1 : Aléa faible de mouvements de terrain

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH 2 sont interdites

Tout changement de destination de bâtiments existants

.

### **Article UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

Les constructions et installations .strictement nécessaires aux activités médicales du centre de pneumologie BAZIRE

Dans les secteurs UH G1 affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :

- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article UH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

~~L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.~~

#### I - Accès

~~Tout terrain enclavé est inconstructible.~~

~~Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.~~

~~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 est interdit.~~

~~Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile :~~

Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Par exemple, il peut être imposé que l'accès au portail permette le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail par rapport à l'alignement).

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

## II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Ces voies ouvertes à la circulation du public comporteront des espaces d'une largeur minimum de 1,4 mètres réservés aux piétons et aux cycles et matérialisés par un changement de revêtement propre à assurer leur sécurité.

En cas d'impossibilité technique avérée liée à la nature du sol ou à la pente du terrain naturel, ou pour des raisons d'urbanisme en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (configuration des parcelles), les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas :

- Leur largeur maximum sera de 4,5 mètres et elles seront traitées comme des « zones de rencontre » sans trottoirs mais avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.
- Elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les aménagements doivent être conçus de manière à assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement et éviter le « tout tuyau ».

Par ailleurs, tout chemin ou voie privés desservant plusieurs habitations devra prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif.

**Article UH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT**

## D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

La compétence EAU et ASSAINISSEMENT est de la responsabilité de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, à laquelle la commune de LA SURE EN CHARTREUSE est rattachée.

### 1. Alimentation en eau

#### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune,

#### Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

### 2. Assainissement

#### Eaux usées

##### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines devront être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur, et en particulier la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

##### Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

### Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Sauf impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire), **les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.**

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (si régulation du rejet), de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de

stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

### Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

#### **Article UH 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE RÉALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.**

En cas de constructions ne pouvant pas être raccordées au système d'assainissement semi collectif du centre de pneumologie BAZIRE (dispositif contrôlé par les services de la DDASS), par principe de précaution, en raison de l'aptitude très médiocre des sols à recevoir un assainissement individuel viable, pour être constructible tout terrain devra avoir une surface minimale de 1 500 m<sup>2</sup>, cependant cette surface pourra être réduite jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> dans le cas d'un avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais dont la compétence eau et assainissement relève de sa responsabilité.

Aucune division de terrain, en propriété ou en jouissance en vue de l'implantation de bâtiment ne pourra avoir pour effet de créer sur l'ensemble du tènement, objet de la division, des parcelles d'une superficie inférieure aux surfaces précitées.

#### **Article UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement. Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Les accès automobiles (portails, portes de garages...) devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

#### **Champ d'application de la règle :**

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dispositions particulières ci-après, la construction pourra être implantée à l'alignement à condition d'une part que cela ne génère pas d'impact paysager significatif, et d'autre part que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux ( $D \geq H$  cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales)

De plus, sauf impossibilité technique dûment justifiée, la façade principale des constructions devra être parallèle aux voies publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

### Dispositions particulières :

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum de l'alignement calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

## **Article UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf dispositions particulières ci-après, lorsque leur hauteur est supérieure à 3 mètres, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement entre tout point de cette construction et tout point de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans toutefois être inférieure à 4 mètres** (Distance min ( $D$ )  $\geq H/2 > 4$  m à partir de  $H > 3$ m, cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales).

### Dispositions particulières

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

La construction sur les limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 3m minimum, sauf s'ils sont totalement enterrés auquel cas l'implantation est libre.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être prescrites.

Les annexes à l'habitation pourront s'implanter jusqu'en limite séparative.

Pour les piscines la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 5 m minimale par rapport aux limites séparatives.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

#### **Article UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contigües. Les annexes et constructions conçues pour être mitoyennes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette disposition.

#### **Article UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

Sans objet

#### **Article UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel tel que défini au glossaire, jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions avec toiture à pans, la hauteur maximum autorisée est de 12 mètres au faîtage, avec un maximum de 9 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions avec toiture terrasse, la hauteur maximum autorisée est de 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximum autorisée est de 4 mètres, sauf si celles-ci sont implantées à moins d'un mètre des limites séparatives auquel cas leur hauteur est limitée à 2,5 mètres.

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



Dans la zone UH la hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à 12 m.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m. Elle n'excèdera pas 2,50 m sur limites séparatives, dans la bande de 0 à 4 m cette hauteur n'excèdera pas 3 m.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

**Article UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER.**

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre. Dans toute la mesure du possible les ouvrages d'intérêt général, les transformateurs électriques et les pylônes, devront être respectueux des contraintes architecturales et paysagères du village et les prendre en compte.

### **Implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prise en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

### **Implantation des bâtiments par rapport à la pente**

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

### **Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions.**

Les talus, déblais et remblais devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture.

### Accès et rampes d'accès

Les voiries intérieures et rampes d'accès devront être de courte longueur et faire l'objet d'une attention particulière pour permettre la meilleure insertion possible dans le site concerné.

L'implantation des rampes sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus. Le stationnement des véhicules en sous-sol, induisant une trémie, devra être étudié avec attention.

Pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement seront réalisés à l'amont et inversement pour les parcelles desservies depuis l'aval.

Le stationnement non couvert sera réalisé sur la parcelle en bordure de la voie d'accès et directement accessible.

### Aspects extérieurs des constructions :

#### Volumes

Les complications de volumes seront à éviter. Les projets linéaires seront de préférence rompus en créant un décrochement en façade et en couverture. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume

#### Niveaux

Les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute hauteur afin d'éviter les percements et verrous de toit. On s'efforcera d'intégrer les bâtiments dans la pente de leur terrain en créant si nécessaire des demi-niveaux. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, comme un escalier de tour ou un élément fort dominant le reste, sont à proscrire.

#### Insertion dans la pente

Les mouvements de terre devront être réduits au minimum, ce qui nécessite une conception prenant en compte dès l'origine la topographie du terrain. Les volumes d'habitation et des annexes pourront être séparés et/ou joints par des éléments architecturaux.

#### Forme des toits

Pour les constructions, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum. Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans. Les faitages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné. Il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension.

Les dépassées de toiture seront d'au moins 0.50 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Les toitures devront couvrir préférentiellement l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...)

#### Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée. Les toitures auront des pentes comprises entre 47% et 84% (25° et 40°).

#### **Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type ouverture de toit**

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture devront être écartés. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit l'une de ces solutions pourra être tolérée. Dans ce cas :

—— Les jacobines devront être réalisées de préférence en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leur 3 cotés extérieurs et joues latérales habillées en bois. Leur taille, s'il y a lieu, reprendra les dimensions des précédents existants.

—— Les châssis de toitures et autres ouvertures de type « Velux » ou similaire seront choisies et mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière une réalisation saillante ne pourra être acceptée. Les dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades. Il en sera de même pour les capteurs solaires ou dispositifs similaires « utilisant » l'exposition et la pente du toit.

#### **Matériaux et couleurs :**

Pour les bâtiments existants et leurs extensions, les toitures pourront utiliser le matériau d'origine. Les couvertures seront réalisées en tuiles de coloris terre cuite patinée, à l'exclusion du rouge vif et du jaune paille, les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées seront préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation de vérandas, des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain à condition que ceux-ci s'intègrent harmonieusement dans l'environnement où ils s'insèrent

#### **Cheminées**

Elles devront être placées dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminées seront enduites de la même façon que les murs. En général très visible, leur volume sera proportionné en fonction de la construction. Tout couronnement technique (aspirateurs, etc...) est interdit.

#### **Façade et enduits**

##### **Couleurs :**

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Si le bois est utilisé pour son aspect il sera de teinte moyenne (noyer vieilli ou teinte chêne moyen).

##### **Aspect :**

L'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté ou lissé. Aucun enduit gros grain, enduit à relief ne pourra être accepté.

### **Décorations :**

Sur les grands volumes le bardage bois est autorisé. Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc...

### **Ouvertures et menuiseries**

#### **Couleurs**

Si le bois est utilisé pour son aspect, vernis ou lazuré, la teinte sera ni trop claire ni trop foncée (en référence aux tons noyer vieilli ou chêne moyen). Cependant les menuiseries seront de préférence peintes avec des teintes qui mettront en valeur la construction sans nuire à son environnement. Aussi les recherches d'harmonie de couleur seront abordées avec les plus grandes précautions.

#### **Formes et proportions**

Excepté pour les bâtiments d'activités tertiaires, les commerces, les portes de garages et celle d'entrée principale de l'habitation : les ouvertures seront obligatoirement rectangulaires, plus hautes que larges.

#### **Appareillage**

A l'exception des constructions à caractère contemporain ou pour des raisons d'impératif technique, les volets traditionnels seront préférés aux volets roulants.

Les volets seront réalisés de préférence en bois plein, avec un cadre rectangulaire et une traverse horizontale médiane identique aux volets traditionnels dauphinois.

#### **Autres**

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain à condition que ceux-ci s'intègrent harmonieusement dans l'environnement où ils s'insèrent

#### **Portails et clôtures**

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillage, ou encore par des murettes de faible hauteur (en principe 0.50) surmontées ou non d'un

dispositif à claire voie de conception simple et d'aspect agréable et peuvent être doublées de haies vives, le tout dans la limite de hauteur de 1.60 m sur rue et 2 m sur propriété riveraines.

Des murs pleins de 0.50 m de hauteur pourront être exigés pour sauvegarder le caractère des constructions existantes ou un continuité bâtie. Les piliers de portail ne pourront pas excéder 1.80 m de hauteur.

#### Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)

Sont interdites les clôtures et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc... Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification.

#### Implantation par rapport aux limites

Les plantations de haies séparatives seront réalisées sur ou proche de la limite séparative, les clôtures (grillage) étant de préférence réalisées en retrait des plantations sur le domaine privé.

#### Doublure végétale

Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée de préférence avec des espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmillle, etc. Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toutes essences étrangère à la région.

### Article UH 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

- Bureau 1 emplacement/15 m<sup>2</sup>
- Hébergement 1 emplacement/5 lits

### Article UH 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

Les aires de stationnement seront plantées si possible à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements.

Toutes les plantations existant préalablement sur le terrain devront être signalées et les essences respectives précisées. La conception s'attachera à conserver et mettre en valeur ce patrimoine

**Il est imposé un minimum de 20 % du terrain d'assiette du projet réservé en tant qu'espaces libres.**

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

### Arbres abattus

Ils devront être remplacés par des essences similaires ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

### Composition et intégration paysagère

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée

### Les essences

Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques pourront être utilisées. Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée de préférence avec des espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmille, etc. Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toutes essences étrangère à la région.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans la zone UH il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols ; les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UH 3 à UH 13.

# COMMUNE DE : SAINT JULIEN DE RATZ

## PLAN LOCAL D'URBANISME

AU  
2007

### TITRE III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

##### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

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

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions.

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions.

Article AU 11- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Article AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

##### SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article AU 14 – Coefficient d'occupation des sols

# COMMUNE DE : SAINT JULIEN DE RATZ

## PLAN LOCAL D'URBANISME

AU  
2007

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

#### CHAPITRE 1 - ZONE AU

##### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère insuffisamment ou non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation.

On distingue :

- la Zone AU non constructible actuellement (à COS nul) mais qui peut être ouverte à l'urbanisation à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- le secteur **AUa AUB** (à COS alternatif) qui peut être urbanisé à l'occasion de la réalisation d'aménagement ou d'équipement tel que défini par le règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, ~~soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;~~

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels :

I1 : Aléa faible d'inondation en pied de versant

V1 : Aléa faible de ravinement et ruissellement sur versant

G1 : Aléa faible de mouvements de terrain

La commune de Saint Julien de Ratz est traversée par deux canalisations de transport de matières dangereuses, exploitées par Gaz de France. Ces canalisations font l'objet d'une fiche recensant les types de contraintes résultant de la présence de tels ouvrages sur le territoire de la commune.

Pour des renseignements plus détaillés se rapprochant de chacune de ces canalisations (tracé, servitudes, contraintes d'isolement résultant des caractéristiques de la canalisation et des éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place), il convient de prendre contact avec l'exploitant indiqué sur les fiches DRIRE en annexe du PLU. GRT gaz Région Rhône-Méditerranée (10 rue Pierre Semard – CS 50329 – 69363 Lyon Cedex 07)



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones de danger « graves » et très « graves » liés à la présence des canalisations de matières dangereuses, les établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie. De même dans la zone de danger « très graves » les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

En zone AU sont interdites sans exception les constructions ayant les destinations suivantes :

- En zone AU, toutes les constructions et utilisations du sol sauf celles autorisées à l'article AU2
- En zone AUB : Commerce, Industrie, Entrepôt, Exploitation agricole ou forestière, Hébergement hôtelier

Les activités, usages et affectations du sol relatif à ces destinations sont également interdits

Sont interdits toute occupation et utilisation du sol non mentionnées à l'article AU 2.

Sont notamment interdits :

- les constructions à usage d'activités nuisantes et polluantes ;
- les constructions à usage industriel et agricole classées ou non au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres ;
- les installations agricoles ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers, ainsi que de vieux véhicules ;
- les installations de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions ;

**Article AU 2** - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En zone AU sont autorisées et soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'infrastructure publics nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Les opérations d'habitat sont autorisées en zone AUB uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans un rapport de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies.
- Les annexes et les extensions de constructions existantes sont autorisées en zone AUB

Dans la zone AU et ses sous-secteurs les projets devront prendre en compte la présence des canalisations de transport de matières dangereuses qui imposera la mise en place de mesures de précaution en accord avec l'exploitant.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article AU 1.

2- Sont admis sous condition:

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- Les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.
- Les équipements publics d'infrastructure.
- Les aires de stationnement

Dans le sous-secteur AUa :

- les habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées ainsi que les ensembles immobiliers et l'habitat collectif
- Les annexes, à condition d'être liées à un ou aux logements existants (Les annexes sont des bâtiments de petite dimension et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, garages, remises, abris bois, abris de jardin) :

Les annexes isolées de l'habitation ne pourront avoir une SHOB totale supérieure à 40 m<sup>2</sup>

- Les piscines
- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure

~~Dans le sous-secteur AUa objet d'orientations spécifiques d'aménagement, l'opération devra porter sur une tranche significative. Le projet devra concerner, en première tranche, au moins 50% de la surface du secteur~~

~~Pour les bâtiments existants, lorsque le COS est consommé, une seule extension non renouvelable limitée à 40 m<sup>2</sup> supplémentaires de SHON peut être autorisée.~~

Dans les secteurs AU V1 affectés par un aléa faible de ravinement et de ruissellement sur versant, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées, néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°1, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant.

Dans les secteurs AU G1 affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :

- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

Dans les secteurs AU I1 affectés par un aléa faible d'inondation en pied de versant, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve:

- que le niveau habitable où utilisable soit situé à 0,50 m au-dessus du terrain naturel,
- que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni aménagée, ni habitée.

Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches n°3 bis et 0, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'envahissement lors de crues exceptionnelles de torrents et à la prévention des dommages contre les eaux.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

~~Tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement hors voirie pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.~~

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I, reste applicable.

## I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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 est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile :

Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Par exemple, il peut être imposé que l'accès au portail permette le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail par rapport à l'alignement).

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

## II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. Ces voies ouvertes à la circulation du public comporteront des espaces d'une largeur minimum de 1,4 mètres réservés aux piétons et aux cycles et matérialisés par un changement de revêtement propre à assurer leur sécurité.

En cas d'impossibilité technique avérée liée à la nature du sol ou à la pente du terrain naturel, ou pour des raisons d'urbanisme en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (configuration des parcelles), les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas :

- Leur largeur maximum sera de 4,5 mètres et elles seront traitées comme des « zones de rencontre » sans trottoirs mais avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.

- Elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les aménagements doivent être conçus de manière à assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement et éviter le « tout tuyau ».

Par ailleurs, tout chemin ou voie privés desservant plusieurs habitations devra prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif.

**Article AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

La compétence EAU et ASSAINISSEMENT est de la responsabilité de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, à laquelle la commune de LA SURE EN CHARTREUSE est rattachée.

## 1. Alimentation en eau

### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune,

### Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

## 2. Assainissement

### Eaux usées

#### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront

rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines devront être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur, et en particulier la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

### **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

### **Eaux pluviales**

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Sauf impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire), **les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle par infiltration.**

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (si régulation du rejet), de pompes à chaleur, de refroidissement...
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

#### Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

#### **Article AU 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.**

Par principe de précaution, en raison de l'aptitude très médiocre des sols à recevoir un assainissement individuel viable, pour être constructible tout terrain devra avoir une surface minimale de  $1\,500\text{ m}^2$ , cependant cette surface pourra être réduite jusqu'à  $1\,000\text{ m}^2$  dans le cas d'un avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais dont la compétence eau et assainissement relève de sa responsabilité.

Aucune division de terrain, en propriété ou en jouissance en vue de l'implantation de bâtiment ne pourra avoir pour effet de créer sur l'ensemble du tènement, objet de la division, des parcelles d'une superficie inférieure aux surfaces précitées.

#### **Article AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le sous-secteur AUa:

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes, avec un recul supérieur ou inférieur à 5 mètres, pourront être imposées.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

#### Champ d'application de la règle :

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dispositions particulières ci-après, la construction pourra être implantée à l'alignement à condition d'une part que cela ne génère pas d'impact paysager significatif, et d'autre part que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux ( $D \geq H$  cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales)

De plus, sauf impossibilité technique dûment justifiée, la façade principale des constructions devra être parallèle aux voies publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

#### Dispositions particulières :

Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum de l'alignement calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

### **Article AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf dispositions particulières ci-après, lorsque leur hauteur est supérieure à 3 mètres, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement entre tout point de cette construction et tout point de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans toutefois être inférieure à 4 mètres** (Distance min ( $D$ )  $\geq H/2 > 4 \text{ m}$  à partir de  $H > 3\text{m}$ , cf. schéma à l'article 5 des dispositions générales).

#### Dispositions particulières

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

La construction sur les limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.



Les escaliers extérieurs non fermés, les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimum des constructions dans la limite de 1 mètre de dépassement en plan horizontal.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives calculés depuis le bord externe de la margelle de la piscine.

Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 3m minimum, sauf s'ils sont totalement enterrés auquel cas l'implantation est libre.

Dans le sous-secteur AUa : La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

#### **Article AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contigües. Les annexes et constructions conçues pour être mitoyennes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette disposition.

#### **Article AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

Sans objet

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 20%.

#### **Article AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel tel que défini au glossaire, jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions avec toiture à pans, la hauteur maximum autorisée est de 10 mètres au faîtage, avec un maximum de 7 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions avec toiture terrasse, la hauteur maximum autorisée est de 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximum autorisée est de 4 mètres, sauf si celles-ci sont implantées à moins d'un mètre des limites séparatives auquel cas leur hauteur est limitée à 2,5 mètres.

Dans le sous-secteur AUa:

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

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à 10 m

La hauteur des annexes est limitée à 4 m. Elle n'excèdera pas 2,50 m sur limites séparatives, dans la bande de 0 à 4 m cette hauteur n'excèdera pas 3 m.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

**Article AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER.**

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre. Dans toute la mesure du possible les ouvrages d'intérêt général, les transformateurs électriques et les pylônes, devront être respectueux des contraintes architecturales et paysagères du village et les prendre en compte.

### **Implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prise en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

### **Implantation des bâtiments par rapport à la pente**

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant

pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

### **Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions.**

Les talus, déblais et remblais devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture.

### **Accès et rampes d'accès**

Les voiries intérieures et rampes d'accès devront être de courte longueur et faire l'objet d'une attention particulière pour permettre la meilleure insertion possible dans le site concerné.

L'implantation des rampes sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus. Le stationnement des véhicules en sous-sol, induisant une trémie, devra être étudié avec attention.

Pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement seront réalisés à l'amont et inversement pour les parcelles desservies depuis l'aval.

Le stationnement non couvert sera réalisé sur la parcelle en bordure de la voie d'accès et directement accessible.

### **Aspects extérieurs des constructions :**

#### **Volumes**

Les complications de volumes seront à éviter. Les projets linéaires seront de préférence rompus en créant un décrochement en façade et en couverture. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume

#### **Niveaux**

Les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute-hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. On s'efforcera d'intégrer les bâtiments dans la pente de leur terrain en créant si nécessaire des demi-niveaux. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, comme un escalier de tour ou un élément fort dominant le reste, sont à proscrire.

#### **Insertion dans la pente**

Les mouvements de terre devront être réduits au minimum, ce qui nécessite une conception prenant en compte dès l'origine la topographie du terrain. Les volumes d'habitation et des annexes pourront être séparés et/ou joints par des éléments architecturaux.

#### **Forme des toits**

Pour les constructions, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum. Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans. Les faitages seront obligatoirement

orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné. Il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension.

Les dépassées de toiture seront d'au moins 0.50 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Les toitures devront couvrir préférentiellement l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...)

### **Pentes de toit**

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée. Les toitures auront des pentes comprises entre 47% et 84% (25° et 40°).

### **jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type ouverture de toit**

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture devront être écartés. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit l'une de ces solutions pourra être tolérée.

Dans ce cas :

Les jacobines devront être réalisées de préférence en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leur 3 cotés extérieurs et joues latérales habillées en bois. Leur taille, s'il y a lieu, reprendra les dimensions des précédents existants.

Les châssis de toitures et autres ouvertures de type « Velux » ou similaire seront choisies et mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière une réalisation saillante ne pourra être acceptée. Les dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades. Il en sera de même pour les capteurs solaires ou dispositifs similaires « utilisant » l'exposition et la pente du toit.

### **Matériaux et couleurs :**

Pour les bâtiments existants et leurs extensions, les toitures pourront utiliser le matériau d'origine. Les couvertures seront réalisées en tuiles de coloris terre cuite patinée, à l'exclusion du rouge vif et du jaune paille, les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées seront préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation de vérandas, des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain à condition que ceux-ci s'intègrent harmonieusement dans l'environnement où ils s'insèrent

### **Cheminées**

Elles devront être placées dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminées seront enduites de la même façon que les murs. En général très visible, leur volume sera proportionné en fonction de la construction. Tout couronnement technique (aspirateurs, etc...) est interdit.

### **Façade et enduits**

### **Couleurs :**

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Si le bois est utilisé pour son aspect il sera de teinte moyenne (noyer vieilli ou teinte chêne moyen).

### **Aspect :**

L'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté ou lissé. Aucun enduit gros grain, enduit à relief ne pourra être accepté.

### **Décorations :**

Sur les grands volumes le bardage bois est autorisé. Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc...

### **Ouvertures et menuiseries**

#### **Couleurs**

Si le bois est utilisé pour son aspect, vernis ou lazuré, la teinte sera ni trop claire ni trop foncée (en référence aux tons noyer vieilli ou chêne moyen). Cependant les menuiseries seront de préférence peintes avec des teintes qui mettront en valeur la construction sans nuire à son environnement. Aussi les recherches d'harmonie de couleur seront abordées avec les plus grandes précautions.

#### **Formes et proportions**

Excepté pour les bâtiments d'activités tertiaires, les commerces, les portes de garages et celle d'entrée principale de l'habitation : les ouvertures seront obligatoirement rectangulaires, plus hautes que larges.

#### **Appareillage**

A l'exception des constructions à caractère contemporain ou pour des raisons d'impératif technique, les volets traditionnels seront préférés aux volets roulants.

Les volets seront réalisés de préférence en bois plein, avec un cadre rectangulaire et une traverse horizontale médiane identique aux volets traditionnels dauphinois.

#### **Autres**

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain à condition que ceux-ci s'intègrent harmonieusement dans l'environnement où ils s'insèrent

### Portails et clôtures

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillage, ou encore par des murettes de faible hauteur (en principe 0.50) surmontées ou non d'un dispositif à claire voie de conception simple et d'aspect agréable et peuvent être doublées de haies vives, le tout dans la limite de hauteur de 1.60 m sur rue et 2 m sur propriété riveraines.

Des murs pleins de 0.50 m de hauteur pourront être exigés pour sauvegarder le caractère des constructions existantes ou un continuité bâtie. Les piliers de portail ne pourront pas excéder 1.80 m de hauteur.

### Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)

Sont interdites les clôtures et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc... Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification.

### Implantation par rapport aux limites

Les plantations de haies séparatives seront réalisées sur ou proche de la limite séparative, les clôtures (grillage) étant de préférence réalisées en retrait des plantations sur le domaine privé.

### Doublure végétale

Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée de préférence avec des espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmille, etc. Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toutes essences étrangère à la région

### Article AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

• Maison individuelle	2	emplacements dont 1 couvert
• Collectif	2	emplacements par logement sauf logements aidés
• Maison de retraite	1	emplacement pour 5 lits
• Hôtel	1	emplacement/chambre
• Restaurant	1	emplacement pour 3 places
• Commerce supérieur à 100 m2	1	emplacement/20 m2 de vente

• Salle de réunion, spectacle	1	emplacement pour 5 places
• Bureau	1	emplacement/15 m <sup>2</sup>
• Artisanat	1	emplacement/50 m <sup>2</sup>

Pour l'application des dispositions prévues par le présent article, il est précisé que la règle d'arrondi se fait à l'entier supérieur pour tout nombre non entier.  
Sauf mention spécifique pour les cycles, les emplacements sont demandés pour les voitures.

Pour les logements sociaux, il est exigé 1 place couverte et sécurisée par logement

Pour les logements en accession libre, le nombre minimal d'emplacements est défini en fonction de la surface de plancher :

- 0 à **60 m<sup>2</sup>** : 1 place
- 61 à **120 m<sup>2</sup>** : 2 places
- 121 à **160m<sup>2</sup>** : 3 places
- Au-delà : 1 place par tranche de **40 m<sup>2</sup>** supplémentaires

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, **au minimum le tiers des places imposées seront réalisées en surface**. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. En aucun cas ces places ne pourront être comptabilisées comme de l'espace libre de pleine terre (article UA13).

**Chaque logement bénéficiera au minimum d'une place couverte et sécurisée.**

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements, il est exigé 3,5m<sup>2</sup> par logement pour les cycles :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos devra être couvert, sécurisé et éclairé.

Cet espace devra se situer au rez-de-chaussée du bâtiment, ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le point d'entrée du bâtiment.

Néanmoins, en cas de division de cet espace en plusieurs entités (minimum 10m<sup>2</sup>), elles pourront être bâties de manière indépendantes uniquement à condition d'être situées à moins de 50 m de l'entrée du bâtiment.

Exception pour les opérations de réhabilitation :

Pour toute opération de réhabilitation :

- Il est imposé un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire créée
- Dans le cas où il n'y a pas de surface de plancher supplémentaire créée, il est imposé un emplacement à partir de la création de trois logements.

Pour les activités autorisées

- Pour les activités de commerce et d'artisanat, dès lors que la Surface Plancher de Construction (SPC) totale est supérieure à 100m<sup>2</sup>, 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SPC supplémentaires dont une place devra être réservée à la livraison
- 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SPC pour les activités de Bureaux
- 1 place par chambre pour l'hébergement hôtelier



- Pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (CINASPIC), le nombre de places à aménager est déterminé par la collectivité en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

Pour toutes les activités de bureau, il est demandé un minimum d'un arceau à vélo couvert par tranche de 40m<sup>2</sup> de SPC.

### Article AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

Les aires de stationnement seront plantées si possible à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements.

Toutes les plantations existant préalablement sur le terrain devront être signalées et les essences respectives précisées. La conception s'attachera à conserver et mettre en valeur ce patrimoine

**Il est imposé un minimum de 60 % du terrain d'assiette du projet réservé en tant qu'espaces de pleine terre.**

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre pour 3 emplacements. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

#### Arbres abattus

Ils devront être remplacés par des essences similaires ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.

#### Composition et intégration paysagère

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée

#### Les essences

Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques pourront être utilisées. Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée de préférence avec des espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmillle, etc. Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toutes essences étrangère à la région

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**Article AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone AU le COS est nul

Dans le sous-secteur AUa :

- pour les habitations et les autres constructions autorisées à l'article AU 2 le COS est fixé à : 0,15
- pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

En cas de sinistre, tous les droits préexistants en matière de COS seront maintenus.

# COMMUNE DE SAINT JULIEN DE RATZ

## PLAN LOCAL D'URBANISME

A  
2007

### TITRE III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

##### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET 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 II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

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 l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Article A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

##### SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols

# COMMUNE DE SAINT JULIEN DE RATZ

## PLAN LOCAL D'URBANISME

A  
2007

### TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

#### CHAPITRE 3 - ZONE A

##### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone Agricole inconstructible à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles où seules les installations liées à l'activité professionnelle des exploitations agricoles peuvent être autorisées.

Elle comprend le sous-secteur Ae permettant l'évolution des constructions existantes.

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

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels :

V1 : Aléa faible de ravinement et ruissellement sur versant

V2 : Aléa moyen de ravinement et ruissellement sur versant

G1 : Aléa faible de mouvements de terrain

G2 : Aléa moyen de mouvements de terrain

T3 : Aléa fort de crue des torrents et des ruisseaux torrentiels.

P1 : Aléa faible de chutes de pierres et de blocs.

La commune de Saint Julien de Ratz est traversée par deux canalisations de transport de matières dangereuses, exploitées par Gaz de France. Ces canalisations font l'objet d'une fiche recensant les types de contraintes résultant de la présence de tels ouvrages sur le territoire de la commune.

Pour des renseignements plus détaillés se rapprochant de chacune de ces canalisations (tracé, servitudes, contraintes d'isolement résultant des caractéristiques de la canalisation et des éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place), il convient de

prendre contact avec l'exploitant indiqué sur les fiches DRIRE en annexe du PLU. GRT gaz Région Rhône- Méditerranée (10 rue Pierre Semard – CS 50329 – 69363 Lyon Cedex 07)

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans les zones de danger « graves » et très « graves » liés à la présence des canalisations de matières dangereuses, les établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie. De même dans la zone de danger « très graves » les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.**

Les occupations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites

Dans les secteurs soumis à des risques naturels d'aléa fort, toute construction

### Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

**Dans la zone A les projets devront prendre en compte la présence des canalisations de transport de matières dangereuses qui imposera la mise en place de mesures de précaution en accord avec l'exploitant.**

**Dans le secteur Ae uniquement, pour les constructions à usage d'habitation existants, les extensions et les annexes sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :**

- dans la limite de 35m<sup>2</sup> de SPC maximum et à condition que la SPC totale n'excède pas 160 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière.
- dans la limite de 35m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et à condition que l'emprise au sol totale n'excède pas 160 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière.
- dans la limite de la hauteur de la construction principale existante

Seuls sont admis sous conditions :

- les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003) strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitation) la surface

sera limitée à 200 m<sup>2</sup> de SHON ; l'habitation ne sera autorisée que si les bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants »

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. L'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement.
- Les abris pour animaux sont soumis à déclaration de travaux, seuls les abris liés à l'activité des exploitations sont admis. Ils devront tenir compte dans leur conception de la qualité paysagère des sites dans lesquels ils s'insèrent. Ils ne devront pas excéder 20 m<sup>2</sup> de SHOB et ne pourront être fermés que sur 3 cotés maximum
- les équipements publics d'infrastructure,
- Les piscines

La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments non liés à l'activité agricole, en cas de sinistre.

Dans les secteurs T3 toute construction est interdite.

Dans les secteurs A V2 et G2 affectés par un aléa moyen, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :

a) - les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

b) - 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 secteur d'aléa moyen, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens.

- les abris autorisés à l'article A 2,

d) - les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

e) tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs A V2 affectés par un aléa moyen de ravinement et de ruissellement sur versant, les constructions sont autorisées sous réserve que le projet se situe à plus de 10 mètres de l'axe du

talweg, du fossé ou de l'exutoire, et/ou que les travaux projetés permettent le passage des eaux de ruissellement superficiel sans modifier les conditions d'écoulement à l'aval de la parcelle.

Dans les secteurs A V1 affectés par un aléa faible de ravinement et de ruissellement sur versant, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées, néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°1, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant.

Dans les secteurs A G1 affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :

- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article A 3** – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement hors voirie pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I, reste applicable.

### **Article A 4** – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

La compétence EAU et ASSAINISSEMENT est de la responsabilité de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais à laquelle la commune de SAINT JULIEN DE RATZ est rattachée.

#### 1. Alimentation en eau

## **Eau potable**

A l'exception des bâtiments agricoles d'une exploitation professionnelle toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune,

### **Eaux superficielles et souterraines**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

## **2. Assainissement**

### **Eaux usées**

#### **Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines devront être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur, et en particulier la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

#### **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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



appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

### Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

### Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

#### **Article A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.**

Par principe de précaution, en raison de l'aptitude très médiocre des sols à recevoir un assainissement individuel viable, pour être constructible tout terrain devra avoir une surface minimale de 1 500 m<sup>2</sup> ; cependant cette surface pourra être réduite jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> dans le cas d'un avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais dont la compétence eau et assainissement relève de sa responsabilité.

En cas d'assainissement individuel, pour l'extension des bâtiments existants à vocation agricole, un terrain d'au moins 1.000 m<sup>2</sup> est exigé pour toute construction qui ne peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes, avec un recul supérieur ou inférieur à 5 mètres, pourront être imposées.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt collectif tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

#### **Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

#### **Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres peu être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

#### **Article A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

Sans objet

#### **Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, logement de fonction de l'activité, la hauteur maximale des bâtiments mesurée au faîtage ne doit pas excéder 10 m

Pour les bâtiments à usage agricole (hangars, granges) la hauteur maximale au faîtage est limitée à 12 mètres.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

**Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER.**

Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre.

#### **Implantation des bâtiments**

Les constructions devront s'implanter parallèles ou perpendiculaires à la voie desservante.

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévu le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les meilleures expositions devront être prise en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

#### **Implantation des bâtiments par rapport à la pente**

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

#### **Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions.**

Les talus, déblais et remblais devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture.

#### **Accès et rampes d'accès**

Les voiries intérieures et rampes d'accès devront être de courte longueur et faire l'objet d'une attention particulière pour permettre la meilleure insertion possible dans le site concerné.

L'implantation des rampes sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus. Le stationnement des véhicules en sous-sol, induisant une trémie, devra être étudié avec attention.

## Aspects extérieurs des constructions

### Volumes

Les complications de volumes seront à éviter. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume.

### Forme des toits

Pour le logement de fonction lié à l'activité agricole la toiture des constructions devra comporter deux pans au minimum compris entre 47% et 85%. Pour les bâtiments d'activités agricoles la pente des toitures pourra être comprise entre 26% et 60%. Les faitages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné, il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension. Les dépassées de toiture de 0.50 m peuvent être imposées.

### Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée.

### Matériaux et couleurs

Pour les bâtiments agricoles les couvertures en fibrociment ainsi que celles en bac acier de couleur, correspondant aux tonalités définies pour les tuiles dans le présent article ou en harmonie avec les bâtiments agricoles existants dans le cadre de leur extension (matériaux et couleurs des toitures existantes des bâtiments agricoles), sont tolérées. Le bardeau d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère du secteur sont interdits pour les nouvelles constructions. Pour les logements de fonctions liés à l'activité agricole les couvertures pourront être réalisées en tuiles de coloris terre cuite patinée, à l'exclusion du rouge vif et du jaune paille, les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées seront préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

### Façade et enduits

#### Couleurs

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives.

#### Décorations

Sur les grands volumes le bardage bois est autorisé. Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements

extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc...

### Ouvertures et menuiseries

#### Couleurs

Si le bois est utilisé pour son aspect, vernis ou lazuré, la teinte sera ni trop claire ni trop foncée (en référence au ton chêne moyen ou noyer vieilli). Cependant les menuiseries seront de préférence peintes avec des teintes qui mettront en valeur la construction sans nuire à son environnement. Aussi les recherches d'harmonie de couleur seront abordées avec les plus grandes précautions.

#### Autres

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation de bâtiments à ossature bois, les constructions bioclimatiques ou à caractère contemporain, à condition que ceux-ci s'intègrent harmonieusement dans l'environnement où ils s'insèrent

### Portails et clôtures

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillage, ou encore par des murettes de faible hauteur (en principe 0.50) surmontées ou non d'un dispositif à claire voie de conception simple et d'aspect agréable, doublées de haies vives, le tout dans la limite de hauteur de 1.60 m sur rue et 2 m sur propriété riveraines.

Des murs pleins de 0.50 m de hauteur pourront être exigés pour sauvegarder le caractère des constructions existantes ou un continuité bâtie. Les piliers de portail ne pourront pas excéder 1.80 m de hauteur.

### Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)

Sont interdites les clôtures et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc... Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification.

### Doublure végétale

Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée de préférence avec des espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable,

saules, cornouillers, charmille, etc. Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toutes essences étrangère à la région.

#### **Article A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

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

#### **Article A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Toutes les plantations existant préalablement sur le terrain devront être signalées et les essences respectives précisées. La conception s'attachera à conserver et mettre en valeur ce patrimoine

#### **Composition et intégration paysagère**

Les mouvements de terre devront être souples et harmonieux, aucune cassure brutale ne pourra être acceptée.

#### **Les essences**

Pour les arbres de hautes tiges, seules des espèces à feuilles caduques pourront être utilisées. Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée de préférence avec des espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmille, etc. Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toutes essences étrangère à la région.

#### **Autre**

Les arbres faisant l'objet d'un repérage sur le document graphique en raison de leur qualité et de leur impact sur le paysage devront faire l'objet d'une attention particulière par toute mesure visant à la préservation de leur caractéristique en évitant toute action susceptible de compromettre leur pérennité.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

# COMMUNE DE : SAINT JULIEN DE RATZ

## PLAN LOCAL D'URBANISME

N

2007

### TITRE III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

##### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

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 l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Article N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

##### SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article N 14 – Coefficient d'occupation des sols

# COMMUNE DE : SAINT JULIEN DE RATZ

## PLAN LOCAL D'URBANISME

N  
2007

### TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

#### CHAPITRE 4 - ZONE N

##### CARACTERE DE LA ZONE:

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée faisant l'objet d'une protection particulière, soit en raison de la qualité du site et du paysage, soit en raison de risques naturels et de nuisances, soit pour affirmer une coupure à l'urbanisation. La vocation de cette zone est donc celle d'un espace non urbanisable.

Elle comprend :

- Le sous secteur Ne permettant l'extension des constructions existantes.
- Le sous-secteur Ne1 permettant le changement de destination, à vocation d'habitat, des constructions existantes et leur extension.
- le sous-secteur Nh pouvant recevoir de nouvelles constructions
- le sous-secteur Ncp correspondant au périmètre rapproché de protection de captage ;
- le sous-secteur Nz correspondant aux ZNIEFF du territoire communal

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

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels.

- T1, soumis à un aléa faible de crues torrentielles.
- T2, soumis à un aléa moyen de crues torrentielles.
- T3, soumis à un aléa fort de crues torrentielles.
- V1, soumis à un aléa faible d'inondation par ruissellement sur versant
- V2, soumis à un aléa moyen d'inondation par ruissellement sur versant.
- V3, soumis à un aléa fort d'inondation par ruissellement sur versant.
- G1, soumis à un aléa faible de glissement de terrains.
- G2, soumis à un aléa moyen de glissement de terrains.
- P1 soumis à un aléa faible de chute de pierres et de blocs
- P2 soumis à un aléa moyen de chute de pierres et de blocs
- P3 soumis à un aléa fort de chute de pierres et de blocs

La commune de Saint Julien de Ratz est traversée par deux canalisations de transport de matières dangereuses, exploitées par Gaz de France. Ces canalisations font l'objet d'une fiche recensant les types de contraintes résultant de la présence de tels ouvrages sur le territoire de la commune.

Pour des renseignements plus détaillés se rapprochant de chacune de ces canalisations (tracé, servitudes, contraintes d'isolement résultant des caractéristiques de la canalisation et des éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place), il convient de prendre contact avec l'exploitant indiqué sur les fiches DRIRE en annexe du PLU. GRT gaz Région Rhône-Méditerranée (33 rue Pétrequin-BP6407-69413 LYON Cedex)



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans les zones de danger « graves » et très « graves » liés à la présence des canalisations de matières dangereuses, les établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie. De même dans la zone de danger « très graves » les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Dans la zone N, et les sous-secteurs Ne et Ne1 :

Toute implantation de nouvelles constructions à l'exception des abris pour animaux.

Dans la zone N et le sous-secteurs Ne le changement de destination, à vocation d'habitat, des bâtiments existants.

### **Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Dans les sous-secteurs de la zone N les projets devront prendre en compte la présence des canalisations de transport de matières dangereuses qui imposera la mise en place de mesures de précaution en accord avec l'exploitant.**

2 - Sont admis sous condition :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

Les abris pour animaux sont soumis à déclaration de travaux, seuls les abris liés à l'activité des exploitations sont admis. Ils devront tenir compte dans leur conception de la qualité paysagère des

sites dans lesquels ils s'insèrent. Ils ne devront pas excéder 20 m<sup>2</sup> de SHOB et ne pourront être fermés que sur 3 cotés maximum

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée, pour les habitations il sera pris en compte la surface de plancher hors oeuvre nette préexistante. Pour les autres bâtiments, il sera tenu compte du volume préexistant.

La construction d'équipements publics, d'infrastructures, les installations d'intérêt général telles que les stations de transformation électriques, stations de pompage, de relevage et d'assainissement, déchetterie, réservoirs d'eau... dans la mesure où leur implantation s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc.).

#### **Dans le sous-secteur Ne:**

pour les bâtiments existants, leur transformation, leur aménagement dans le volume actuel à condition que le projet ne compromette pas l'exploitation agricole. Pour les bâtiments existants, en dehors de leur volume, une seule extension non renouvelable limitée à 40 35 m<sup>2</sup> supplémentaires de SHON SPC peut être autorisée.

Les extensions et installations nécessaires à l'activité existante dans le sous secteur Ne (Scierie).

#### **Dans le sous-secteur Ne1 :**

Le changement de destination, à vocation d'habitat, des bâtiments existants, leur transformation, leur aménagement dans le volume actuel. Pour les constructions existantes une seule extension non renouvelable limitée à 40 35 m<sup>2</sup> supplémentaires de SHON SPC peut être autorisée.

#### **Dans le sous-secteur Nh :**

toute nouvelle construction à usage d'habitation ainsi que le changement de destination à vocation d'habitat des bâtiments existants,

pour les bâtiments existants, lorsque le COS est consommé, une seule extension non renouvelable limitée à 40 m<sup>2</sup> supplémentaires de SHON peut être autorisée — les extensions sont autorisées à deux conditions cumulatives :

- dans la limite de 35m<sup>2</sup> de SPC maximum et à condition que la SPC totale n'excède pas 160 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière.
- dans la limite de 35m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et à condition que l'emprise au sol totale n'excède pas 160 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière.

#### **Dans les sous-secteurs Ne, Ne1 et Nh :**

Les annexes de bâtiments existants (dont les piscines), sont autorisées à deux conditions cumulatives :

- dans la limite de 35m<sup>2</sup> de SPC maximum et à condition que la SPC totale n'excède pas 160 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière.

- dans la limite de 35m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et à condition que l'emprise au sol totale n'excède pas 160 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière.

~~en l'absence d'annexe suffisante, les abris de jardin ou de tout autre nature quand ils constituent une annexe à une habitation existante, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de SHOB.~~

**Dans le sous-secteur Ncp :**

les dispositions particulières applicables à la réglementation sur la protection des captages doivent être respectées; les installations liées et nécessaires au bon fonctionnement du captage.

**Dans le sous-secteur Nz** correspondant aux ZNIEFF du territoire communal : les installations liées et nécessaires à la préservation des milieux d'intérêt écologique faunistique et floristique.

Dans les secteurs T3, V3, I3, P3 toute construction est interdite

Dans les secteurs N T2, V2, G2, P2 affectés respectivement par des aléas moyens, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :

a) -les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

b) - les aménagements qui seraient nécessaires à des mises aux normes 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 secteur d'aléa moyen, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens.

c) – en l'absence d'annexes suffisantes, les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation,

d) - les changements de destination des bâtiments existants pour activité touristique (gîte rural) dans la mesure où leur fonctionnalité est liée à leur implantation, sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée. Toutefois ces changements de destination peuvent être refusés au titre des risques.

e) -les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.

f) - tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs N V2 affectés par un aléa moyen de ravinement et de ruissellement sur versant, les constructions sont autorisées sous réserve que le projet se situe à plus de 10 mètres de l'axe du talweg, du fossé ou de l'exutoire, et/ou que les travaux projetés permettent le passage des eaux de ruissellement superficiel sans modifier les conditions d'écoulement à l'aval de la parcelle.

Dans les secteurs N V1 affectés par un aléa faible de ravinement et de ruissellement sur versant, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées, néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°1, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant.

Dans les secteurs N G1 affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :

- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

Dans les secteurs N T1 affectés par un aléa faible de crues torrentielles, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve:

- que le niveau habitable où utilisable soit situé à 0,60 m au-dessus du terrain naturel,
- que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni aménagée, ni habitée.

Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches n°3 bis et 0, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'envahissement lors de crues exceptionnelles de torrents et à la prévention des dommages contre les eaux.

Dans les secteurs N V1 affectés par un aléa faible d'inondation par ruissellement sur versant les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°1, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement sur versant.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**Article N 3** – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

**Article N 4** – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

La compétence EAU et ASSAINISSEMENT est de la responsabilité de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, à laquelle la commune de SAINT JULIEN DE RATZ est rattachée.

## 1. Alimentation en eau

### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune,

### Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

## 2. Assainissement

### Eaux usées

#### Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseaux d'eaux pluviales, les vidanges de piscines devront être récupérées en citerne, puis évacuées par une entreprise spécialisée.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur, et en particulier la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

### **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

### **Eaux pluviales**

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

### **Autres réseaux**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

**Article N5** — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF.

Par principe de précaution, en raison de l'aptitude très médiocre des sols à recevoir un assainissement individuel viable, pour être constructible tout terrain devra avoir une surface minimale de 1 500 m<sup>2</sup>, cependant cette surface pourra être réduite jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> dans le cas d'un avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais dont la compétence eau et assainissement relève de sa responsabilité.

Dans tous les cas aucune division de terrain, en propriété ou en jouissance en vue de l'implantation de bâtiment ne pourra avoir pour effet de créer sur l'ensemble du tènement, objet de la division, des parcelles d'une superficie inférieure à la surface précitée pour chacun des sous-secteurs.

**Article N 6** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes, avec un recul supérieur ou inférieur à 5 mètres, pourront être imposées.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les annexes des habitations existantes ainsi que pour les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

**Article N 7** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les annexes des habitations existantes ainsi que pour les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.



## **Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

## **Article N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

Dans le sous-secteur Ne une surface maximum d'emprise au sol des bâtiments pourra être prescrite.

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol maximum ne doit pas excéder 160 m<sup>2</sup>

## **Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur mesurée au faîtage est limitée à 10 mètres.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les annexes des habitations existantes ainsi que pour les ouvrages d'intérêt général tels que les pylônes, les transformateurs électriques et les antennes de téléphonie mobile.

**Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITE ET SECTEUR A PROTEGER.**

**Rappel : l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.**

**Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre. Dans toute la mesure du possible les ouvrages d'intérêt général, les transformateurs électriques et les pylônes, devront être respectueux des contraintes architecturales et paysagères du village et les prendre en compte.**

### **Implantation des bâtiments**

**L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. Dans les terrains pentus l'implantation des garages et des parkings doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle. Les vues et les**

meilleures expositions devront être prise en compte. La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

### **Implantation des bâtiments par rapport à la pente**

Les bâtiments devront être conçus en fonction du terrain et notamment de la pente afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour ses accès. L'implantation des bâtiments devra tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.

### **Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions.**

Les talus, déblais et remblais devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 m des limites séparatives est interdit. L'insertion de ces mouvements de terre sera obtenue par leur étalement, en évitant toute rupture.

### **Accès et rampes d'accès**

Les voiries intérieures et rampes d'accès devront être de courte longueur et faire l'objet d'une attention particulière pour permettre la meilleure insertion possible dans le site concerné.

L'implantation des rampes sera prévue le plus proche de l'accès à la parcelle notamment dans les terrains pentus. Le stationnement des véhicules en sous-sol, induisant une trémie, devra être étudié avec attention.

Pour les parcelles desservies par l'amont, les garages et stationnement seront réalisés à l'amont et inversement pour les parcelles desservies depuis l'aval.

Le stationnement non couvert sera réalisé sur la parcelle en bordure de la voie d'accès et directement accessible.

### **Aspects extérieurs des constructions :**

#### **Volumes**

Les complications de volumes seront à éviter. Les projets linéaires seront de préférence rompus en créant un décrochement en façade et en couverture. Un grand soin sera attaché à la proportion du volume

#### **Niveaux**

Les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute hauteur afin d'éviter les percements et verrues de toit. On s'efforcera d'intégrer les bâtiments dans la pente de leur terrain en créant si nécessaire des demi-niveaux. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, comme un escalier de tour ou un élément fort dominant le reste, sont à proscrire.

### **Insertion dans la pente**

Les mouvements de terre devront être réduits au minimum, ce qui nécessite une conception prenant en compte dès l'origine la topographie du terrain. Les volumes d'habitation et des annexes pourront être séparés et/ou joints par des éléments architecturaux.

### Forme des toits

Pour les constructions, la toiture du corps principal du bâtiment devra comporter deux pans au minimum. Pour les annexes isolées la toiture aura deux pans. Les faitages seront obligatoirement orientés dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment concerné. Il sera bon de prévoir dans ce cas, les conditions harmonieuses d'une éventuelle extension.

Les dénivelés de toiture seront d'au moins 0.50 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Les toitures devront couvrir préférentiellement l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents aux volumes sans induire de saillie spécifique (baleon, escalier...)

### Pentes de toit

L'harmonie avec le commun des bâtiments voisins sera recherchée. Les toitures auront des pentes comprises entre 47% et 84% (25° et 40°).

### Jacobines, outeaux, chiens assis et châssis de toit de type ouverture de toit

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture devront être écartés. Exceptionnellement lorsque leur impact sera jugé réduit l'une de ces solutions pourra être tolérée. Dans ce cas :

— Les jacobines devront être réalisées de préférence en bois (poteaux latéraux en bois découverts sur leur 3 cotés extérieurs et joues latérales habillées en bois. Leur taille, s'il y a lieu, reprendra les dimensions des précédents existants.

— Les châssis de toitures et autres ouvertures de type « Velux » ou similaire seront choisies et mises en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. En aucune manière une réalisation saillante ne pourra être acceptée. Les dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de façades. Il en sera de même pour les capteurs solaires ou dispositifs similaires « utilisant » l'exposition et la pente du toit.

### Matériaux et couleurs :

Pour les bâtiments existants et leurs extensions, les toitures pourront utiliser le matériau d'origine. Les couvertures seront réalisées en tuiles de coloris terre cuite patinée, à l'exclusion du rouge vif et du jaune paille, les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées seront préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation de vérandas, des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain à condition que ceux-ci s'intègrent harmonieusement dans l'environnement où ils s'insèrent.

## **Cheminées**

Elles devront être placées dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faitage. Les souches de cheminées seront enduites de la même façon que les murs. En général très visible, leur volume sera proportionné en fonction de la construction. Tout couronnement technique (aspirateurs, etc...) est interdit.

## **Façade et enduits**

### **Couleurs :**

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Si le bois est utilisé pour son aspect il sera de teinte moyenne (noyer vieilli ou teinte chêne moyen).

### **Aspect :**

L'aspect de surface obtenu devra être homogène et évitera l'accroche de la poussière en étant de préférence finement frotté, gratté ou lissé. Aucun enduit gros grain, enduit à relief ne pourra être accepté.

### **Décorations :**

Sur les grands volumes le bardage bois est autorisé. Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdites les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc...

## **Ouvertures et menuiseries**

### **Couleurs**

Si le bois est utilisé pour son aspect, vernis ou lazuré, la teinte sera ni trop claire ni trop foncée (en référence aux tons noyer vieilli ou chêne moyen). Cependant les menuiseries seront de préférence peintes avec des teintes qui mettront en valeur la construction sans nuire à son environnement. Aussi les recherches d'harmonie de couleur seront abordées avec les plus grandes précautions.

### **Formes et proportions**

Excepté pour les bâtiments d'activités tertiaires, les commerces, les portes de garages et celle d'entrée principale de l'habitation : les ouvertures seront obligatoirement rectangulaires, plus hautes que larges.

### **Appareillage**

A l'exception des constructions à caractère contemporain ou pour des raisons d'impératif technique, les volets traditionnels seront préférés aux volets roulants.

Les volets seront réalisés de préférence en bois plein, avec un cadre rectangulaire et une traverse horizontale médiane identique aux volets traditionnels dauphinois.

### **Autres**

Des prescriptions particulières pourront être autorisées ou prescrites pour la réalisation des maisons à ossature bois, les constructions bioclimatiques et les bâtiments à caractère contemporain à condition que ceux-ci s'intègrent harmonieusement dans l'environnement où ils s'insèrent

### **Portails et clôtures**

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillage, ou encore par des murettes de faible hauteur (en principe 0.50) surmontées ou non d'un dispositif à claire voie de conception simple et d'aspect agréable et peuvent être doublées de haies vives, le tout dans la limite de hauteur de 1.60 m sur rue et 2 m sur propriété riveraines.

Des murs pleins de 0.50 m de hauteur pourront être exigés pour sauvegarder le caractère des constructions existantes ou un continuité bâtie. Les piliers de portail ne pourront pas excéder 1.80 m de hauteur.

### **Aspects extérieurs (appareillage, couleur, enduits)**

Sont interdites les clôtures et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausse pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc... Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification.

### **Implantation par rapport aux limites**

Les plantations de haies séparatives seront réalisées sur ou proche de la limite séparative, les clôtures (grillage) étant de préférence réalisées en retrait des plantations sur le domaine privé.

### **Doublure végétale**

Toute clôture végétale ou haie végétale sera réalisée de préférence avec des espèces buissonnantes de plantes à feuilles caduques ou persistantes (par exemple feuilles caduques : noisetiers érable, saules, cornouillers, charmille, etc. Feuilles persistantes : Buis, Houx, Troène Champêtre.) et à l'exclusion de toutes essences étrangère à la région.

**Article N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

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

**Article N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Sans objet

**Dans le secteur Nh :**

**Il est imposé un minimum de 75 % du terrain d'assiette du projet réservé en tant qu'espaces de pleine terre.**

**Les parcs de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre pour 3 emplacements. Ces places bénéficieront d'un traitement paysagé permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.**

**Arbres abattus : Ils devront être remplacés par des essences similaires ou des arbres fruitiers dans la mesure de 2 arbres par parcelle au minimum.**

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

**Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Dans le sous-secteur Nh le COS est limité à 0.15



Dossier enquête publique Saint Julien de Ratz

# OAP



Mai 2007

# Commune de : **SAINT JULIEN DE RATZ**

## Orientations d'aménagement

**Modification n°1**  
**Dossier d'enquête publique**



Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal

en date du : 25 mai 2007

approuvant le projet du Plan Local d'Urbanisme



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

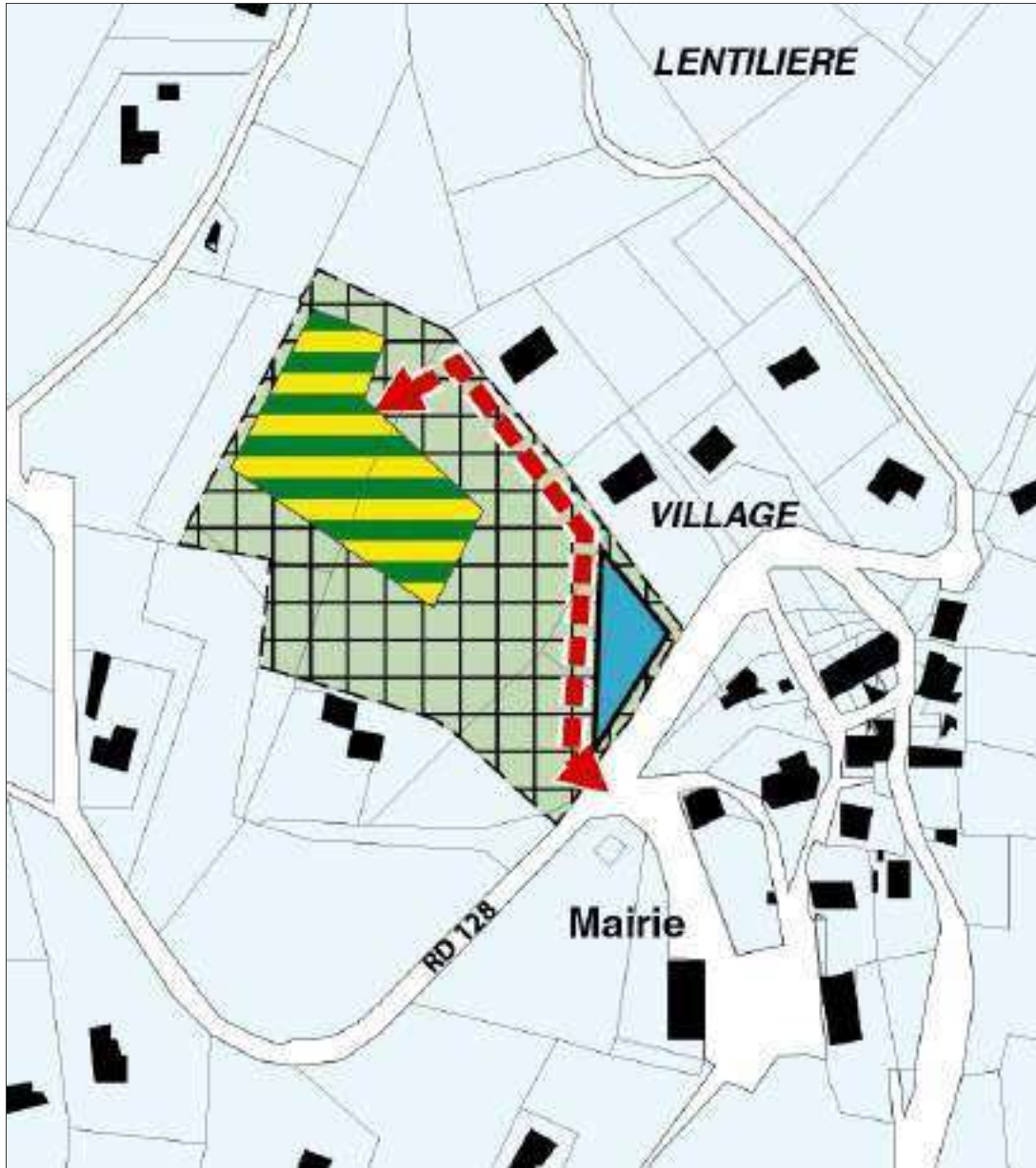
-  Accès obligatoire
-  Zone d'implantation autorisée des constructions
-  Zone inconstructible permettant le ruissellement des eaux
-  Zone d'implantation d'un bassin de rétention

### Principes d'aménagement

1) Un tracé de la voirie principale de desserte avec raccordement en biais vers le carrefour du CD 128 avec l'accès à la place de la Mairie. Ce tracé latéral à l'est permet d'éviter de recueillir au droit de cette voirie les apports en ruissellement amont et donc de les drainer trop rapidement vers le réseau de la RD.

2) Une zone aval basse à l'ouest de cette voirie en partie basse à conserver en zone potentielle de rétention donc totalement inconstructible. Par la suite, dans le cadre d'un schéma directeur d'aménagement hydraulique pour la commune, il sera souhaitable de réaliser sur ce secteur un bassin de rétention.

Une zone amont permettant l'implantation de constructions où de part et d'autre est instaurée une zone inconstructible permettant de conserver une diffusion des eaux des apports amont.





4/ Au-delà des problématiques techniques de ruissellement et de gestion de l'eau, il est indispensable de préserver de toute construction « l'espace ouvert » indiqué en orange dans l'analyse paysagère ci-dessus. Celui-ci structure l'espace et participe ainsi à la valorisation du village et de son patrimoine bâti historique. Le bassin de rétention devra être conçu de manière à intégrer les dimensions paysagères.

3) La zone d'implantation autorisée pour les futures constructions reste exposée à un risque de ruissellement de versant (aléa 1) et les projets de constructions devront tenir compte des prescriptions suivantes :

- Aménagements des abords permettant de bien drainer les eaux de part et d'autre des bâtiments ;
- Légère surélévation des rez de chaussées (30 cm minimum côté amont par rapport aux abords immédiats) ;
- Pas d'obstacle au bon écoulement des eaux, latéralement aux futures habitations
- Pas d'ouverture en point bas pouvant piéger les eaux.

Les chemins d'accès aux constructions devront être « transparents » vis-à-vis des apports amont : chemin coupant en biais le versant avec un dévers vers l'aval permettant de ne pas concentrer les eaux vers l'aval et de laisser transiter celles-ci au travers du chemin vers l'aval. Chemin en stabilisé à préférer à une imperméabilisation en enrobé.

Pour le traitement des eaux pluviales, il est préconiser de réaliser, sur l'espace en partie basse, entre la voie d'accès à l'opération et la RD 128, un bassin de rétention avec régulation de débit de fuite évacué vers le busage de section 250 du RD 128 en aval. Ce réseau étant souvent en charge, il convient de prévoir un raccordement suffisamment en contrebas (niveau fond de bassin à + 0,40 m du niveau de chaussée au droit du raccordement)

Le projet définitif devra être présenté au bureau d'études ERGH pour avis, avec altimétrie, qui réalisera un APS correspondant à la rétention et à l'ouvrage de régulation aval. La surface desservie dépassant 1 hectare, le projet sera soumis à une procédure de Déclaration « Loi sur l'Eau »