PA 10

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 2

ARTICLE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES 2

ARTICLE 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX 6

ARTICLE 4 - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS 8

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 15

ARTICLE 6 – SURFACE DE PLANCHER 15

Le règlement du lotissement est issu du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.i.) de la Communauté de Communes « Bièvre Isère Communauté » sur la Commune de CHAMPIER.

Les seules modifications apportées à ce règlement sont des restrictions supplémentaires indiquées en rose qui ont pour but de cerner plus précisément l'utilisation et l'aménagement désiré sur ce tènement, c'est à dire un lotissement à caractère résidentiel.

La **zone UB** correspondant à des tissus mixtes en extension de l'urbanisation des centres bourgs sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel moyennement dense avec la possibilité d'admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.

ARTICLE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - d'habitat individuel,
  - d'habitat individuel groupé,
  - d'annexes à l'habitation.
- Les clôtures,
- Les piscines,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre (avec ou sans changement de destination).

Une annexe à l'habitation est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, atelier, abris, locaux techniques des piscines,...).. Elle peut être accolée ou non à la construction principale, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ci-dessus.

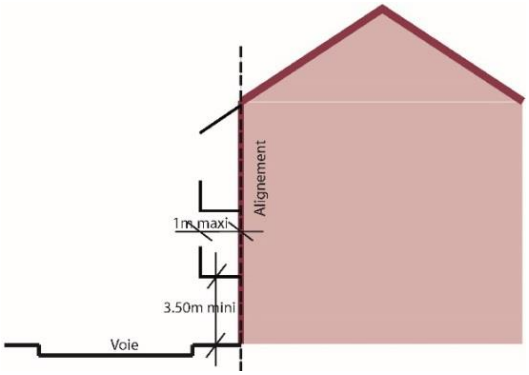
ARTICLE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES

2.1. Implantation et emprise des constructions

2.1.1. Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal de la construction. Les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, pare-soleil, auvents (ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions) n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement de l'alignement et au-delà d'une hauteur d'au moins +3.50m par rapport à la chaussée (voir croquis ci-contre) et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.



Dans la zone UB :
- Les constructions nouvelles pourront s'implanter jusqu'à la limite entre le terrain et la voie (ou l'espace public), en respectant dans la mesure du possible l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins, la plus importante en termes de structure urbaine.
- Il pourra être exigé (pour les constructions et pour les accès) un recul de 5m minimum pour la sécurité et la visibilité des accès.

Les annexes inférieures ou égale à 20 m² peuvent s'implanter librement. Les annexes supérieures à 20 m² ne peuvent s'implanter librement que lorsque la construction principale consomme déjà la totalité de la surface concernée par la limite de fait entre le terrain et la voie ou que la surface du tènement est insuffisante.

Les piscines devront s'implanter à 3m minimum des limites publiques sauf configuration foncière défavorable.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Dans le cadre de **la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

2.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, balcons, escaliers extérieurs n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement. (les balcons soutenus par un ou des poteaux sont considérés comme faisant partie du corps principal du bâtiment).

Dans la zone UB, les constructions peuvent s'implanter :
- soit sur limite toute hauteur lorsque deux constructions sont réalisées simultanément,
- soit sur limite lorsque la construction est réalisée en continuité d'un bâtiment existant de même gabarit,
- soit sur limite avec une hauteur de 7m maximum
- soit avec un recul minimum de 3m et L≥H/2

Par application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, pour les limites internes, les constructions devront s'implanter soit sur limite, soit avec un retrait minimum de 2m.

Les **annexes** qui ne seraient pas accolées ou intégrées au bâtiment principal peuvent s'implanter librement.

Les **piscines** devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives sauf configuration foncière défavorable.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les **équipements publics**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

Dans le cadre de **la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique, la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

Les **stationnements souterrains**, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

2.1.3. Implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il pourra être exigé une distance minimum de 4 m entre deux constructions disjointes implantées sur une même propriété pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement ou pour répondre aux exigences de circulation des véhicules incendie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

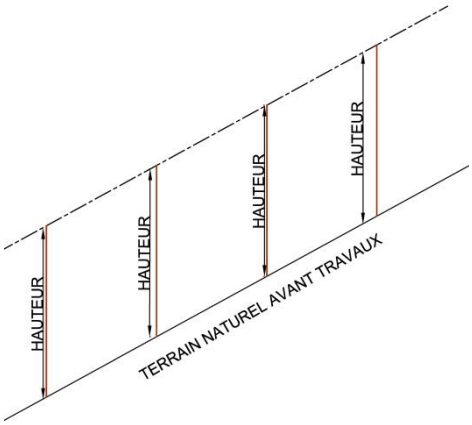
Dans la zone UB, il n'est pas fixé de CES.

2.1.5. Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, à l'exception du remblai exigé en cas de risques naturels. Dans ce dernier cas, la hauteur est calculée à partir de la hauteur du remblai exigé.

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.

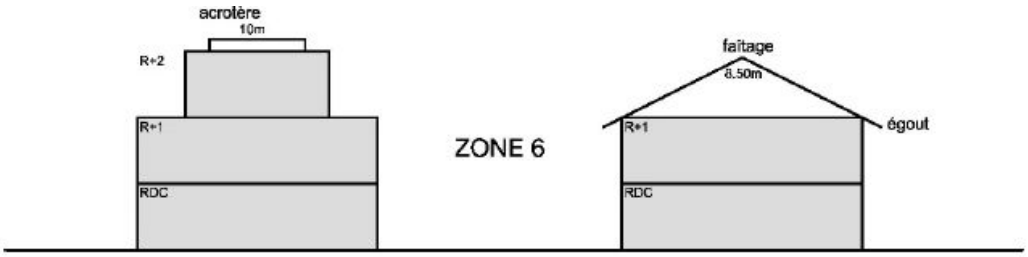
Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.



Le document graphique « plan des hauteurs » précisent les hauteurs maximales définies sur les différents secteurs du territoire, ces hauteurs sont indépendantes de la délimitation des différentes zones. Ce plan définit les règles de hauteur qui s'appliquent aux constructions, installations et aménagements autorisés. Il précise à la fois la hauteur totale (hors tout) maximale autorisée des constructions et le nombre de niveau maximum.

A ces hauteurs, il sera ajouté le rehaussement préconisé par le règlement concernant les Risques Naturels en fonction de la zone concernée.

Dans le secteur du projet, la hauteur est limitée à **10,00m** hors tout et à R+2 (toit terrasse) ou R+1+toit.



Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une construction existante dont la hauteur maximale ou la hauteur relative par rapport à la voie sont supérieures aux hauteurs autorisées, et afin d'harmoniser les continuités bâties, il pourra être permis un dépassement des hauteurs autorisées dans la zone concernée afin de s'harmoniser avec la hauteur voisine et dans une limite de 3,00 mètres maximum.

En ce qui concerne les annexes non accolées, dans toutes les zones, leur hauteur est limitée à 4m hors tout.

Dans le cadre de **la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique**, permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, la surélévation de la toiture des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 60cm au-dessus du gabarit réglementaire. Cette surélévation devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

Dans toutes les zones, les règles de hauteur ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes dans leur volume initial.

Les équipements et les activités doivent avoir une hauteur en cohérence avec l'environnement proche.

2.2. Stationnement

2.2.1. Stationnement des véhicules motorisés (autre que deux roues)

Dans la zone UB, pour la destination Habitations, il sera exigé 1 place pour 50m² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement.

Dans cette même zone, il sera exigé des places visiteurs à partir de 5 logements (1 place visiteur pour 3 logements)

Un certain nombre de dispositions s'appliquent aux opérations comprenant plus de 5 logements ou de 400m² de SP. Ces règles sont adaptées à chaque commune.

Ainsi dans la zone UB :
- Parkings intégrés : sauf impossibilité technique dûment justifiée (risque naturel par exemple), 50% minimum du stationnement (y compris les garages) des logements devra être intégré dans la construction principale (parking semi-enterré ou enterré).
- Box non clos : 30% au moins du stationnement devra être non clos (il pourra être couvert).
- Parkings extérieurs : sauf impossibilité technique dûment justifiée, 30% du stationnement devra être réalisé en surface
- Mutualisation : Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles peuvent être substitutives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations (la règle la plus contraignante sera retenue). Le principe est la mutualisation des stationnements dans les programmes mixtes. Dans ce cas, des places extérieures seront positionnées de manière pertinente par rapport aux usages.

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées. Une concertation avec les associations spécialisées pour la bonne application de ces règles est fortement conseillée.

Il est rappelé que les constructeurs sont tenus de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation concernant des exigences sur le câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides.

2.2.2. Stationnement des cycles

Des stationnements pour les vélos devront être prévus.

Un local sécurisé d'une surface minimum de 5 m2 devra être aménagé à partir de 300m² de SP. Cette disposition ne s'applique ni aux constructions existantes, ni aux extensions de constructions existantes.

Pour les constructions à usage d'habitation, les locaux seront couverts et clos et seront soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.

Pour les extensions de constructions existantes, il n'est pas exigé de règles particulières concernant l'aspect des locaux.

Pour la destination Habitations, 1,5 m² minimum par tranche de 70 m² de surface de plancher, sans être inférieur, dans la mesure du possible à 1,5 m² / logement

ARTICLE 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

L'accès des constructions est assuré par la voie du lotissement aux emplacements prévus à cet effet sur le plan de composition, afin de respecter l'organisation d'ensemble du lotissement.

Les accès seront réalisés par les acquéreurs des lots, suivant l'apparence souhaitée par la collectivité qui sera indiquée lors de la délivrance du permis de construire.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'eau potable.

3.2.2. Assainissement

3.2.2.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

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

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisées à des fins non domestiques et entrainant des déversements écoulements et rejets, même polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et autorisés par le gestionnaire en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux de refroidissement ou liées à un système de pompe à chaleur seront en priorité rejetées au milieu naturel (ruisseau ou nappe) après autorisation, et en cas d'impossibilité, au réseau public d'assainissement.

3.2.2.2. Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant de lavage et d'arrosage des jardins, des voies publiques ou privées et des

cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des bassins et piscines, les eaux de climatisation..., dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

La première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales doit être l'infiltration. La gestion des eaux pluviales s'effectuera sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés. Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Sauf impossibilité technique avérée et justifiée ou si cette solution apparaît inadaptée au contexte en cas de risques naturels (par exemple aléas faibles de glissements de terrain), les eaux pluviales seront gérées sur le terrain par infiltration.

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

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux et leurs pollutions (infiltration et/ou rétention).

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc…).

Seront préférés les dispositifs permettant une perception aisée des dysfonctionnements et une gestion et un entretien facilités, notamment par des systèmes « à ciel ouvert » sur tout ou partie.

Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toute infiltration des eaux pluviales est interdite en zone de glissement faible, moyen ou fort.

Lorsqu'il existe une impossibilité technique avérée et justifiée ou si l'infiltration sur le terrain apparaît inadaptée au contexte en cas de risques naturels, les alternatives suivantes peuvent être adoptées :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux pluviales collectées sur le terrain, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement de ces eaux pluviales dans ce réseau. Il est à ce titre rappelé que le rejet des eaux pluviales dans les réseaux collectifs d'eaux usées est interdit.
- Lorsqu'il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux pluviales collectées sur le terrain, l'aménageur ou le constructeur doit réaliser des dispositifs de stockage nécessaires pour que le libre écoulement des eaux pluviales puisse se faire de manière différée sans toutefois aggraver la servitude du fonds inférieur. Il est à ce titre rappelé que le rejet des eaux pluviales dans les réseaux collectifs d'eaux usées est interdit.

Il conviendra également de se référer à l'annexe sanitaire « eaux pluviales » et aux fiches techniques correspondantes pour les éventuelles prescriptions complémentaires liées à la gestion des eaux pluviales.

3.2.2.3. Réseau d'électricité

Le réseau moyenne tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

3.2.2.3. Réseaux de communications électroniques

Le réseau téléphonique sera enterré.

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra prévoir les fourreaux nécessaires à l'équipement de la fibre optique.

ARTICLE 4 - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous détaillés, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Il est rappelé que l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé où 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. »

Le permis de construire peut-être refusé où n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les dispositions ci-après ne sont pas respectées.

Pour toute construction neuve, il est demandé :

- De composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et les matériaux employés en façades.
- De préserver l'intérêt paysager des lieux : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, caractère de lieux et des abords des constructions existantes (petits jardins, petits parcs, vergers…).

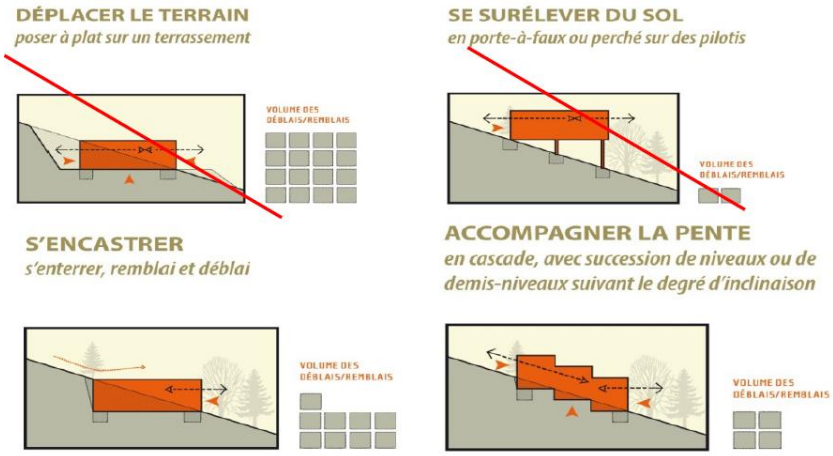
Construction à Destination d'Habitat et Autres Constructions

Insertion des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

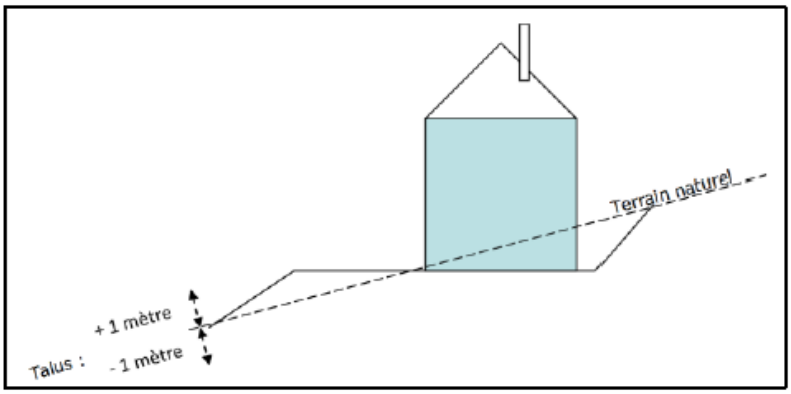
Les constructions devront s'adapter à la topographie et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (affouillements et exhaussements) et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès.



Les terrassements non justifiés par la nature du terrain ou de la construction sont interdits. Les enrochements également.

Tout apport de terre à moins de 2 m des limites séparatives devra faire l'objet d'un talutage destiné en particulier à réduire la hauteur des murs de soutènement éventuels.

Les talus (exhaussements et affouillements) sont limités à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel (TN) avant construction. Les trémies d'accès aux garages enterrés ne sont pas soumises à cette limitation (sauf prescriptions du PPR). Des terrassements pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement des fleuves et rivières et des ruisseaux torrentiels.



Si la pente de terrain est supérieure à 10%, l'implantation devra respecter le TN : talus de +/- 20% autorisés (accès non concernés).

La constitution des talus devra se rapprocher des formes naturelles de la pente. Ils devront être végétalisés. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doivent être prévues le plus proche de l'accès au terrain. Les voiries d'accès devront être aménagées de telle sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leur sont liées soient limités : terrassement, entretien, déneigement.

Pour la collecte des déchets, il doit être aménagé un local extérieur pour les opérations collectives et groupées. Il devra être intégré harmonieusement à l'environnement bâti et naturel, dans le respect des normes du service gestionnaire. Les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert. Le stockage des déchets doit s'effectuer à l'intérieur des constructions autorisées.

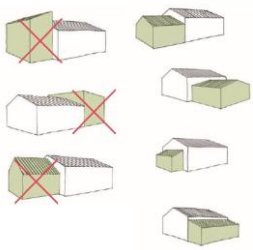
Architecture / Volume

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, chalet…) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque.

Extensions et annexes, garages, abris à voitures,….

Dans le cas d'une extension, le nouveau corps de bâtiment doit être adossé à la construction existante, c'est-à-dire ne pas dépasser la hauteur de son mur ; sa toiture peut, selon les cas, être parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante.

Les toitures bâties en extension doivent présenter une cohérence par rapport aux toitures existantes.



Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses…) est interdit. Les imitations de matériaux ne sont pas souhaitées.

Pour toutes les constructions, les couleurs des façades doivent être en harmonie avec le site environnant et respecter la tonalité des teintes beiges (pierre), gris, ocres et terres (couleur pisé).

Les couleurs tranchant sur l'environnement (exemple du « blanc pur », des couleurs vives, des couleurs très claires) sont interdites, sauf sur des éléments ponctuels de façades, ou pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures…).
Pour les menuiseries, le « blanc pur » est autorisé.
Les nuanciers existants sur certaines communes sont annexés en pièce n°6 du dossier de PLUi

Les ouvrages techniques disposés en façade devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction. Ils devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et d'une intégration à la composition globale de la construction.

En cas de réhabilitation :

- Les ouvertures traditionnelles existantes devront être maintenues (dans la mesure du possible), et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.
- En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures (chassis et ouvrants de fenêtres), elles devront faire référence au style (modénature) des menuiseries traditionnelles existantes.

Toitures

Cette « 5ème façade » devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les ouvrages techniques disposés en toiture devront être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

Les toitures des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et naturel.

Les couvertures de piscine et les toitures des vérandas ne sont pas concernées par les règles de forme et volume des toitures qui suivent.

Les pentes et les pans

Les toitures à 1 pan sont interdites sur les constructions principales. Elles sont autorisées sur les extensions, les annexes accolées (à condition de respecter la même pente que la construction principale), les abris pour animaux et les cabanes de pêche et de chasse. Elles sont interdites sur les annexes non accolées sauf si celles-ci sont implantées sur les limites séparatives ou si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².

Afin de s'harmoniser avec les toitures environnantes, il sera préféré des toitures simples à deux pans.

Les pentes des toitures (hors annexes) devront être comprises entre 40% et 100%. Une pente de toiture inférieure à 40% pourra être admise dans le cadre d'une rénovation ou d'une extension d'un bâtiment existant. Elle devra cependant respecter la pente originelle du bâtiment.

Les toitures terrasse sont interdites, sauf si :
- elles participent ponctuellement à une composition architecturale d'ensemble (élément de liaison ou annexe par exemple).
- elles ont un aspect compatible avec l'environnement bâti et paysager.

Les tuiles seront d'une teinte proche de celles qui prédominent dans l'environnement de la construction, c'est-à-dire : rouge, rouge nuancé, rouge vieilli, rouge sombre (brun noir pour les tuiles solaires). Sont proscrites toutes les couleurs ne figurant pas dans la palette des couleurs traditionnelles présentes sur le site.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit.

Les toitures d'aspect types tôle et fibrociment sur le bâtiment principal et ses extensions ne sont pas souhaitées. En cas d'utilisation ses derniers devront avoir une tonalité identique à l'environnement bâti avoisinant.

En cas de réhabilitation, les couleurs de la toiture d'origine pourront être autorisées.

Les nuanciers existants sur certaines communes sont annexés en pièce n°6 du dossier de PLUi

Les débords de toiture

En cas de toitures à pans, les débords de toitures (hors chenaux) doivent être au minimum de 40 cm sur façades et pignons (20 cm pour les annexes < 20m2 d'emprise au sol).

Des ajustements à ses valeurs seront néanmoins possibles dans le cas de réhabilitations, de reprises architecturales ou pour assurer une cohérence avec le débord de la toiture de la construction principale dans le cadre d'une extension.

Les débords de toitures sont interdits en cas de construction sur limite séparative.

Les débords de toitures ne sont pas obligatoires :
- Pour les annexes inférieures à 20 m2 d'emprise au sol
- En cas de constructions jumelées par le garage

En cas d'isolation par l'extérieure d'un bâtiment existant depuis plus de 10 ans les débords de toitures pourront être réduits de l'épaisseur de l'isolation mais devront conserver leur aspect originel.

Les ouvertures en toiture

Les ouvertures de toitures doivent rester limitées en nombre et mesurées en volumétrie et rester en harmonie avec le toit. Leurs dimensions seront proportionnées à la taille du toit et des autres ouvertures de la façade. Elles seront alignées et de taille cohérente entre elle (identique ou proportionnée).

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois, pour les pétitionnaires qui souhaitent clore leur propriété, les clôtures doivent être traitées de manière soignée et être en harmonie avec les clôtures existantes Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m maximum. A proximité des voies, les clôtures ne doivent créer aucune gêne notamment en diminuant la visibilité et sécurité.

En prolongement du bâti ancien, les clôtures peuvent être en maçonnerie. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites sauf si elles sont réalisées en pierre, pisé ou en galets.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues rapides des rivières, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant et de glissements de terrains : les clôtures devront permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. Les clôtures pleines et les murets y sont interdits.

Les haies servant de clôture doivent être constituées de haies vives, locales, composées de 3 essences (à majorité de feuilles caduques), d'une hauteur maximale de 2m.

Les deux guides du CD38 « planter des haies champêtres en Isère » et « les plantes

envahissantes de l'Isère » sont annexés au présent règlement du PLUi.

Différents types de clôtures sont autorisées sur la Commune de PAJAY sur la zone UC.

Les types de clôtures sont :

- CLOTURE DE TYPE A : Murs maçonnés ou gabions d'une hauteur minimum de 1,50m. La hauteur maximum de 1,80m pourra être adaptée dans le cas d'un prolongement avec un mur existant ou pour s'harmoniser avec l'environnement bâti. Tous les panneaux (quelle que soit la matière) sont interdits.

- CLOTURE DE TYPE B : Clôtures pleines sur toute la hauteur du dispositif (murs, panneaux toutes matières,…).

- CLOTURE DE TYPE C : Clôtures dont les parties pleines ne pourront excéder 1,00m de hauteur. Ces parties pleines pourront être surmontées d'une grille ou d'un grillage ou d'un autre système à clairevoie.

- CLOTURE DE TYPE D : Clôtures à claire voie (non occultantes ou ajourées et perméables) type grille ou grillage ou bois ajouré,... sur toute la hauteur du dispositif.

- CLOTURE DE TYPE E : Haies végétales.

Ainsi, pour la Zone UB à CHAMPIER, pour <u>Clôture sur espaces publics et voies publiques et privé, sont autorisées :</u>

- Les types de clôtures A, et C

Ainsi, pour la Zone UB à CHAMPIER, pour <u>Clôture sur limites séparatives, sont autorisées :</u>

- Les types de clôtures A, B, C, D et E

Dans la mesure du possible, les clôtures sur les limites séparatives seront réalisées avec des dispositifs perméables pour faciliter le passage de la faune sauvage et l'écoulement des eaux. Ces dispositifs devront présenter des ouvertures, de 10 cm minimum de haut sur 15 cm minimum de long, ponctuellement aménagées à la base de la clôture.

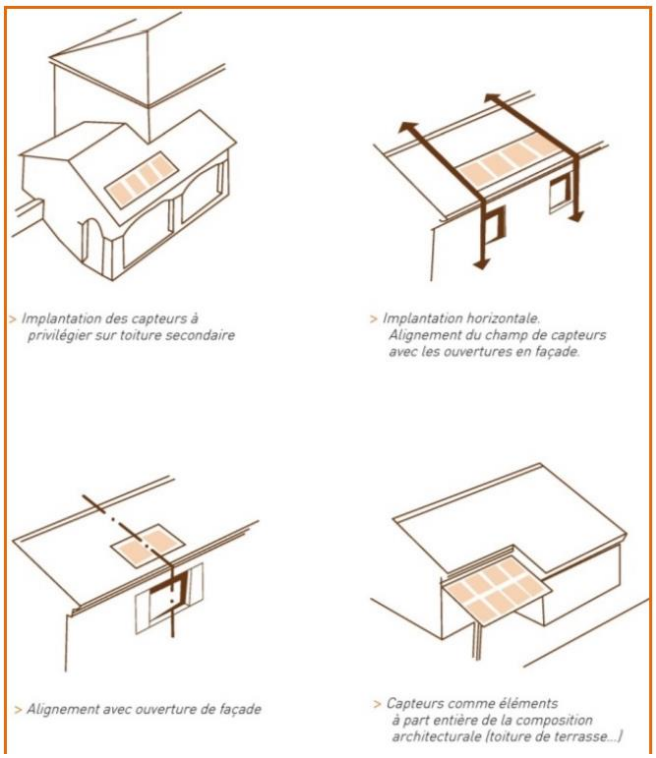
<u>Les dispositifs liés aux énergies renouvelables</u>

Les dispositions pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Les panneaux solaires et photovoltaïques, les façades végétalisées et les terrasses végétalisées sont autorisés.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont acceptés sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée. En ce sens, leur implantation, forme, aspect,

volume ou proportions devront être adaptés à la construction et au terrain, minimiser leur impact visuel sur le paysage et sur les équilibres du bâti.

L'implantation en toiture devra :
• Respecter l'orientation ainsi que la pente générale de la toiture de la construction et sans créer de surélévation excessive (dans la limite d'une surépaisseur qui ne devra pas excéder 15 cm). Les dispositifs devront être regroupés en une seule nappe par pan.
• Tenir compte de l'ordonnancement des ouvertures en recherchant avec elles alignements et symétries.
Implantation hors bâti (au sol) :
• L'importance devra être proportionnée au site d'implantation et sera comptabilisée dans le CES.



Les éoliennes domestiques sont autorisées et devront être implantées afin de limiter leur impact visuel et sonore. Elles ne seront pas prises en compte dans les hauteurs maximums autorisées

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique, permettant l'amélioration de la performance énergétique :

- la surépaisseur des murs des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 60 cm, excepté quand celui-ci est implanté en alignement. Cette surépaisseur devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées. La surépaisseur des murs n'est possible que si le matériau le permet.
- La surélévation de la toiture des bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de 40 cm au-dessus du gabarit réglementaire. Cette surélévation devra être entreprise dans le respect des dispositions architecturales originelles du bâtiment qui devront être restituées ou adaptées.

<u>Les aménagements paysagers</u>

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur volume.

En cas de légère extension (inférieure à 35m2 d'emprise au sol) ou de construction annexe, ces dispositions s'appliquent avec une tolérance de 5% par rapport à la règle.

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Quantités requises

Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement extérieures créées. Les plantations devront être regroupées, de préférence, en bosquets.

Les espaces de pleine terre ne seront pas uniquement des espaces résiduels ou périphériques mais devront être aménagés de manière qualitative.

Dans la zone UC, 30% du tènement foncier support du projet sera réservé aux espaces verts comprenant au minimum 20% de pleine terre.

Modalités de réalisation

Les **espaces de pleine terre** comprennent : les surfaces non imperméabilisées c'est-à-dire les surfaces perméables non bâties et sans sous-sols qui ne sont pas destinées à la circulation automobile ni aux stationnements et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse.

Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également :

- Les aires en stabilisé telles que les cheminements piétons,
- les bassins de rétention des eaux pluviales,
- Les noues paysagères créées pour gérer les eaux pluviales seront comprises dans la part d'espaces verts à aménager sur la parcelle,
- Les façades et les toitures végétalisées,
- Les aires de stationnement à condition que la végétation soit majoritaire (>50%).

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces et formes des terrains sont définies par le plan de composition du présent permis d'aménager.

Le plan de composition indique aussi les zones de constructions obligatoires pour le bâti principal.

ARTICLE 6 – SURFACE DE PLANCHER

La Surface de Plancher (SP) maximum du lotissement est fixée à 1 000 m².

Elle sera répartie lot par lot par le lotisseur qui fournira une attestation de SP à chaque acquéreur.

FAIT A MORESTEL,

LE 1 JUIN 2023.

ORDRE des GEOMETRES-EXPERTS
SELARL ELLIPSE
Géomètres-Experts
974 Route d'Argent
38510 MORESTEL
04 74 80 06 65
N° Inscription : 2007C200020