

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES Modification Simplifiée N°1

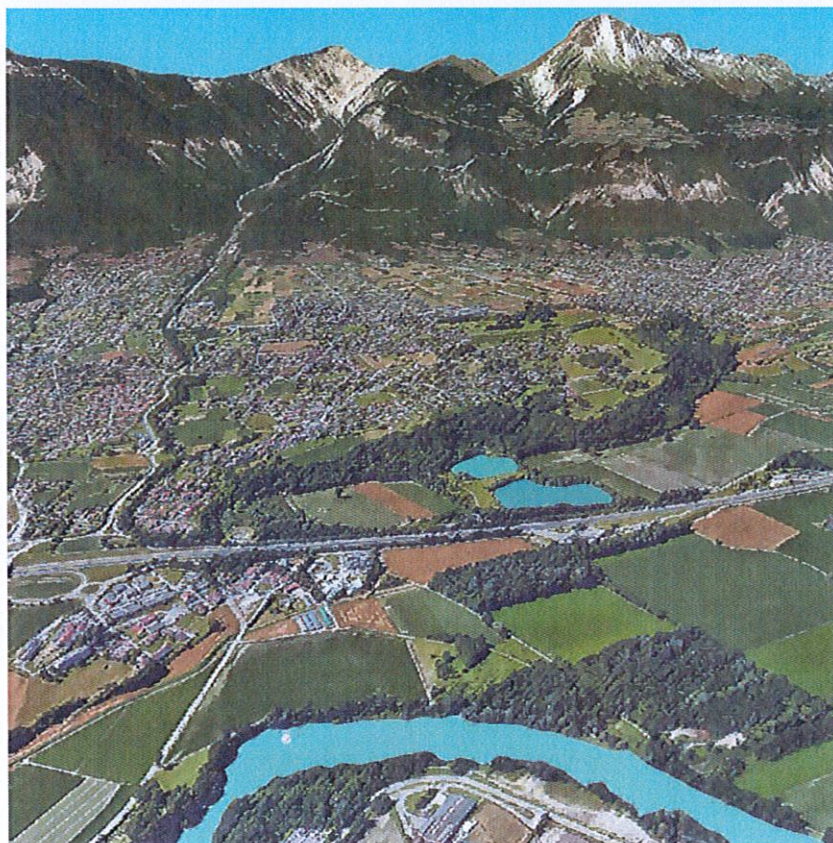
Vu pour être annexé à
la délibération
n° ...2024... 106
du 17.10.2024

Madame Le Maire,
Michèle FLAMAND



PIECE N°4.1

Règlement



Plan Local d'Urbanisme de la commune de St-Nazaire-les-Eymes
ARCANE Architectes + REFLEX Environnement

Table des matières

TITRE I – GENERALITES	4
CHAPITRE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE	4
CHAPITRE 2 – LEXIQUE	4
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA CONSTRUCTIBILITE EN BORDURE DES FOSSES, CANAUX, CHANTOURNES, RUISSEAUX ET TORRENTS	6
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Um	7
Um - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	7
Um- I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	7
Um - I-2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	9
Um - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	9
Um - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	9
Um - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	13
Um - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	16
Um - II-4 – STATIONNEMENT	17
Um - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	18
Um - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	18
Um - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	19
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui	20
Ui - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	20
Ui - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	20
Ui - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	21
Ui - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	21
Ui - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	22
Ui - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	23
Ui - II-4 – STATIONNEMENT	24
Ui - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	25
Ui - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	25
Ui - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	25
MS1 - PHASE APPROBATION	1

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	27
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	27
AU - I-1 –INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	27 27
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUm	27
AUm - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	27
AUm- I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	27 27
AUm - I-2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	28
AUm - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	28
AUm - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	28
AUm - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	30
AUm - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	32 32
AUm - II-4 – STATIONNEMENT	33
AUm - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	34
AUm - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	34
AUm - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	35
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi	36
AUi - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	36
AUi - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	36 36
AUi - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	37
AUi - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	37
AUi - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	38
AUi - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	39 39
AUi - II-4 – STATIONNEMENT	40
AUi - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	41
AUi - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	41
AUi - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	41
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	43
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	43
A - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	43
A - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	43 43
A - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	44
A - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	44
A - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	46
A - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	48 48
A - II-4 – STATIONNEMENT	48
A - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	48
A - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	48
A - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	49
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	50

N - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	50
N - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	50
N - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	52
N - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	52
N - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	53
N - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	56
N - II-4 – STATIONNEMENT	56
N - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	56
N - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	56
N - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	57
 TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19	 58
 TITRE VI – NUANCIER	 101

TITRE I – GENERALITES

CHAPITRE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **SAINT-NAZAIRE-LES-EYMES**.

CHAPITRE 2 – LEXIQUE

Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie de desserte publique ou privée.

Affouillement de sol

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol.

Alignement

Limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie), entre le domaine public et le fonds privé.

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.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Cône de vue

Volume virtuel constitué par l'ensemble des éléments localisés dans un champ visuel depuis un observateur positionné à un emplacement précis.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Un bassin, une piscine, un SPA ... sont dans tous les cas constitutifs d'emprise au sol.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façades

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Front Bâti

Le front bâti désigne l'alignement des façades principales des immeubles donnant sur l'espace public.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Modénature

En architecture, on appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant un style architectural.

Piscine

Une piscine est une construction; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières, sauf mention explicite dans le règlement ci-après.

Pleine terre

Surface perméable qui n'est pas destinée à la circulation automobile et qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit terrasse,...).

Réhabilitation

La réhabilitation consiste à améliorer les bâtiments existants. Elle se traduit par des travaux d'amélioration des intérieurs des logements, des parties communes et des façades des immeubles.

Restauration

Ensemble des travaux, consolidations, remontages, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction en respectant l'état primitif.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

RESI

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

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

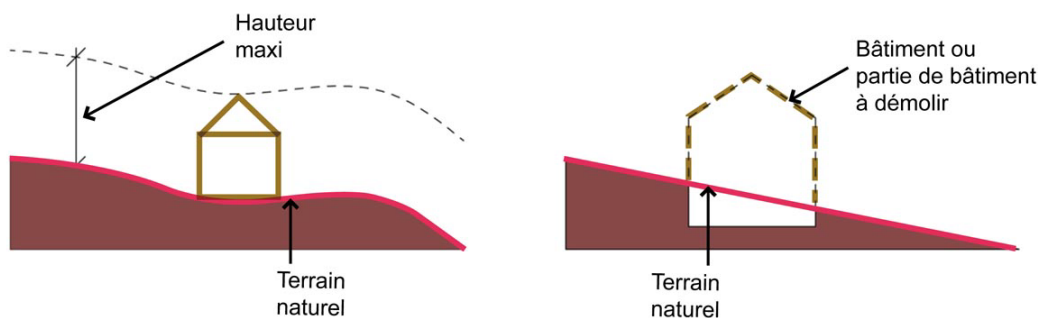
Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

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

Terrain naturel (TN)

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

Si la construction projetée s'implante en lieu et place d'une construction ou d'une partie de construction existante qu'il est prévu de démolir, le terrain naturel correspond au relief théorique qui relie entre eux les niveaux altimétriques existants en périphérie des constructions ou parties de constructions existantes.



Unité foncière

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

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA CONSTRUCTIBILITE EN BORDURE DES FOSSES, CANAUX, CHANTOURNES, RUISSEAUX ET TORRENTS

Pour tout projet autorisé en bordure de fossés, canaux, chantournes, ruisseaux ou torrents, des marges de recul sont à respecter (se reporter aux dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels et aux dispositions liées à la prise en compte des bandes de précaution à l'arrière des ouvrages de protection contre les inondations).

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Um

La zone **Um** est constituée de trois sous-secteurs :

- le sous-secteur **Um-a**, qui regroupe les hameaux historiques du village ;
- le sous-secteur **Um-b**, qui correspond au périmètre d'accueil du développement résidentiel plus récent de la commune ;
- le sous-secteur **Um-c**, situé de part et d'autre de la Route de Chambéry (RD1090).

Um - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Um- I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Um- I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zone Um

Dans la zone Um, sont interdits :

- les constructions correspondant à la destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- les constructions correspondant aux sous-destinations « Commerce de gros » et « Cinéma » ;
- les constructions relevant des sous-destinations « Industrie », « Centre de congrès et d'exposition » ;
- les usages, affectations et nature d'activités suivantes :
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les dépôts à ciel ouvert de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que de vieux véhicules, ...
 - l'aménagement de terrains pour le camping, ou le caravanning ;

Um - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- Les constructions correspondant aux sous-destinations « Restauration », « Hébergement hôtelier et touristique » sous réserve d'être situées dans le sous-secteur Um-c ;
- Les constructions correspondant à la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve d'être situées dans les sous-secteurs Um-b ou Um-c ;
- les constructions correspondant aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Entrepôt », sous réserve d'être situées dans le sous-secteur Um-c et de ne pas excéder 100 m² de surface de plancher;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec

leur environnement et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ;

- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés aux constructions, installations ou aux travaux publics autorisés dans la zone ;
- la reconstruction, en cas de sinistre, au plus dans le volume identique ;
- les abris de jardins, sous réserve de développer une emprise au sol inférieure ou égale à 9m².

Um - I-1-C – Conditions particulières relatives à la prise en compte du PPRN (plan de prévention des risques naturels) et du PPRI Isère amont (plan de prévention des risques d'inondation) :

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et un Plan de Prévention du Risque Inondation Isère Amont (PPRI) approuvés, joints en annexe.

Les règlements du PPRN et PPRI précités sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Um - I-1-D – Conditions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager, identifié en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager de la commune sont repérés aux documents graphiques. Les projets portant sur le patrimoine bâti identifié doivent respecter les prescriptions définies au TITRE V du présent règlement.

Le patrimoine végétal identifié dans les documents graphiques doit être préservé ainsi que les niveaux de sol et leurs abords. Tout abattage ou coupe d'arbres est soumis à déclaration préalable. Cette mesure est autorisée en cas de :

- mise en danger justifiée des personnes et des biens,
- risques sanitaires justifiés, pour le patrimoine végétal.

Um – I-1-E – Dispositions applicables à tout projet dans un lotissement

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en opposition à l'application du principe énoncé dans l'article R151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme).

Um - I-1-F – Conditions spéciales liées à l'assainissement des eaux pluviales

Au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, pour des nécessités d'hygiène publique liées aux conditions d'assainissement des eaux pluviales des constructions, seules sont autorisées, dans les secteurs identifiés sur le document graphique n°4.3 :

- les réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination.

La levée de cette condition spéciale est subordonnée à l'extension du réseau public de collecte des eaux pluviales.

Um - I-1-G –Conditions spéciales liées à l'assainissement des eaux usées

Sans objet.

Um - I-2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone Um est concernée par :

- des secteurs de mixité sociale, en application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme

Dans l'ensemble de la zone Um, les programmes correspondant à la destination « Habitation » de plus de 3 logements ou à partir de 300 m² de surface de plancher devront comporter au moins 30% de logements sociaux.

En cas d'opérations mixtes, les pourcentages de logements ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement.

Ces pourcentages s'appliquent au nombre de logements et aux mètres carrés de surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

- des linéaires commerciaux à préserver, en application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme

De part et d'autre de la RD1090 / Route de Chambéry, le changement de destination des rez-de-chaussée correspondant à la destination « commerce et activités de service » est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie susnommée. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

Um - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Um - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Um - II-1-A – Implantation par rapport au terrain naturel

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle sera étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte.

Aucun remodelage du terrain naturel n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives et voiries ou emprises publiques, à l'exception des mouvements de terre strictement nécessaires à l'aménagement des accès à la parcelle (entrée de la construction, accès véhicules motorisés et modes doux).

Pour les terrains dont la pente moyenne est comprise entre 0 et 10% au droit du polygone d'implantation de la construction, il ne sera admis aucun remblai ou déblai, une fois la construction terminée, hors mouvements de terre strictement nécessaires à l'aménagement des accès à la parcelle (entrée de la construction, accès véhicules motorisés et modes doux).

Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit du polygone d'implantation de la construction, les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée, sous réserve d'être situés à plus de 2 mètres des limites séparatives, hors mouvements de terre strictement nécessaires à l'aménagement des accès à la parcelle (entrée de la construction, accès véhicules motorisés et modes doux).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Um - II-1-B - Emprise au sol des constructions

Pour les unités foncières inférieures à 1500 m² dans le sous-secteur **Um-b**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

Pour les unités foncières supérieures à 1500 m² dans le sous-secteur **Um-b**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Um - II-1-C - Hauteur des constructions

Limites de l'application de la règle :

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel (TN). Elle ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-après, les autorisations de droit des sols ne pourront être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Hauteurs maximales :

Dans le sous-secteur **Um-a**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage,
- 7 mètres au faîtage pour les parcelles en limite des zones agricoles et naturelles.
- 4.5 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse si le projet concerne une extension ou une annexe.

Les toitures-terrasses sont interdites pour le corps principal du bâtiment.

Dans le sous-secteur **Um-b**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage,
- 7 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse,
- 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les parcelles en limite des zones agricoles et naturelles.

Dans le sous-secteur **Um-c**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres au faîtage
- 10 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse.

Hauteurs relatives

a) Par rapport aux limites séparatives, dans le sous-secteur **Um-b**

Pour les constructions implantées à 4 mètres ou moins des limites séparatives, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne doit pas excéder le quart de la distance entre ces deux points augmentée de 2.50 mètres.

Pour les constructions implantées à plus de 4 mètres des limites séparatives, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne doit pas excéder une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points sans dépasser la hauteur maximale.

Toutefois dans le cas de constructions accolées et sous réserve de gabarits similaires, ces règles peuvent ne pas s'appliquer sans dépasser la hauteur maximale.

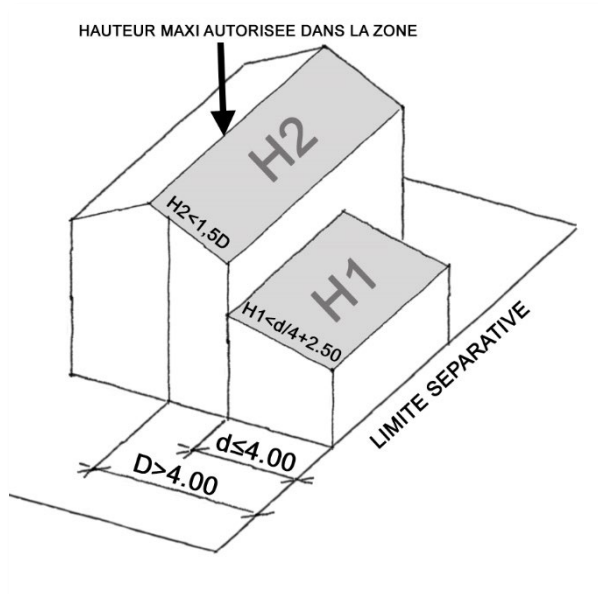


Schéma – Valeur illustrative

Um - II-1-D – Implantation des constructions sur les voiries publiques et voies privées

Champ d'application : les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment (encorbellement, balcons, dépassées de toiture compris, ...).

Pour les piscines, l'implantation du bassin est autorisée à 2 mètres

Règles applicables au sous-secteur Um-a

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voiries publiques ou à la limite des voies privées,
- ou en continuité d'un bâtiment existant implanté sur l'unité foncière ou sur une unité foncière limitrophe.

Règles applicables aux sous-secteurs Um-b et Um-c

- En bordure du réseau primaire, route de Chambéry (RD 1090), les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.
- En bordure des voies du réseau secondaire et du réseau collecteur indiquées au règlement graphique n°4.4, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- En bordure des voies n'appartenant ni aux réseaux primaires, ni aux réseaux secondaires ou collecteurs, les constructions doivent respecter un recul de 2.50 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Règles applicables au sous-secteur **Um-c**

- Le front bâti devra être non linéaire.

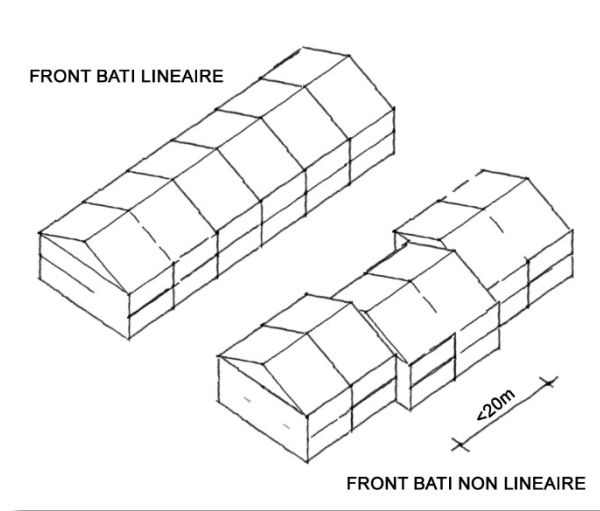


Schéma – Valeur réglementaire

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural remarquable

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

Um - II-1-E – Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application : les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment (encorbellement, balcons, dépassées de toiture compris, ...).

Il est rappelé que les règles d'implantations sont conditionnées par les règles ci-après d'une part, et par les règles concernant les hauteurs relatives d'autre part.

Règle applicable à toutes les zones

Les piscines (bord extérieur du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 2 m de tout point de la limite parcellaire.

Règles applicables au sous-secteur **Um-a**

Les constructions peuvent être implantées :

- 1 - soit sur 2 limites séparatives contiguës maximum.
- 2 – soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 2 mètres.

Règles applicables au sous-secteur **Um-b**

Les constructions doivent être implantées :

1 - soit sur limites séparatives, aux conditions suivantes :

- soit sur 1 seule limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 8 mètres de longueur sur la limite ;
- soit sur 2 limites séparatives contiguës maximum, sous réserve de ne pas dépasser 11 mètres de longueur cumulée sur ces limites,

la longueur maximale cumulée sur toutes les limites ne pouvant excéder 11 mètres.

2 – soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 4 mètres.

Règles applicables au sous-secteur **Um-c**

Les constructions peuvent être implantées :

1 - soit sur limites séparatives, aux conditions suivantes :

- les constructions ne pourront pas être implantées sur plus de deux limites séparatives par unité foncière ; celles-ci doivent obligatoirement être contiguës ; la longueur des constructions sur limite n'excédera pas 75 % de cette limite, plafonnée à 8 mètres linéaires.

2 – soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 4 mètres.

Um - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Um - II-2-A - Dispositions concernant le patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager, identifié en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

Afin d'éviter des projets inadaptés, il est conseillé aux pétitionnaires de prendre contact avec l'architecte-conseiller de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté ou à défaut avec les services du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE).

Les travaux de réhabilitation, restauration ou d'extension devront préserver les caractéristiques historiques, architecturales et l'intérêt patrimonial des bâtiments identifiés.

La réhabilitation ou la restauration doit également contribuer à la mise en valeur du bâtiment. Elle sera autorisée dans l'optique :

- soit de maintenir ou restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues,
- soit de recomposer les façades et les volumes afin de permettre d'adapter le bâti ancien à de nouveaux usages.

La réhabilitation ou la restauration prendra en compte le style architectural dominant de l'immeuble, ses principales caractéristiques telles que le maintien :

- des volumes et des formes,
- l'ordonnement des façades et des percements,
- des proportions des percements en façades,
- les éléments constitutifs des toitures et des façades.

Les murs anciens, les fontaines et bassins devront être maintenus, sinon à titre exceptionnel déplacés, dans le respect de leur gabarit et aspect originel, tout comme leur restauration.

Les haies existantes d'essences indigènes seront conservées ; à titre exceptionnel, elles pourront être arrachées sous réserve de reconstitution à l'identique, et à la condition d'être disposées de manière à créer un réseau

reliant les autres milieux semi-naturels (forêts, prairies fleuries, vergers, etc.) afin de faciliter le déplacement de la faune et favoriser la biodiversité.

En cas de coupes ou d'abattages d'arbres autorisés, des arbres adaptés à l'écosystème devront être replantés.

Um - II-2-B - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Les projets de construction ne devront pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le choix des couleurs de façades, toitures, et matériaux employés se fera selon un nuancier présenté au Titre VI du présent règlement.

○ CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

D'une manière générale, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou de chauffage et les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Pour des raisons esthétiques, les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillées ou dissimulées et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans les constructions ou les embrasures de baies et ne pas apparaître en saillie des façades.

▪ Réhabilitation - Extension

La conservation de certains éléments de décoration pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, dépassée de toiture...).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

Les chaînes d'angle en pierres et les encadrements d'ouvertures en pierres ou en briques seront préservés.

▪ Construction neuve

Les constructions neuves doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu préexistant.

▪ Matériaux – Couleurs

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment y compris pour les portes d'entrée, portes de garage, portails, volets, fenêtres,

Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera talochée, lissée ou traitée par badigeon de chaux (finition écrasée interdite).

La couleur des joints des façades « à pierre nu » sera dans la tonalité des pierres calcaires locales.

○ CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment des éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

- Les toitures à pans recouverts de tuiles mécaniques devront comporter 2 pans minimum avec des pentes de 20 à 45 degrés (36,4% à 100%) conformément à la tradition locale, sauf pour les annexes d'une emprise inférieure à 30 m², qui pourront n'avoir qu'un seul pan ;
- Les dépassées de toiture de 0,40m minimum sont imposées, excepté sur les façades édifiées en limite de propriété ;
- Un vitrage ou un matériau d'aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., seront conçus dans le respect de la pente existante. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- Le bac acier est autorisé dans le cas de toitures à faible pente (pente inférieure à 20%).

De plus en zone Um-a :

- Les toitures anciennes à quatre pans seront conservées.
- Les toitures-terrasses sont interdites sur le corps principal du bâtiment.

Um - II-2-C - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

Il n'y a pas obligation de se clore.

Les clôtures constituent une « façade », pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment y compris pour les portes d'entrée, portes de garage, portails, volets, fenêtres, selon un nuancier annexé au règlement.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Les murs de clôture existants en pierre devront être préservés ou si nécessaire déplacés tout en conservant leur aspect initial. Les murs de soutènement existants en pierre seront conservés.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret de soubassement de 0,60m de hauteur max, discontinu en partie basse pour laisser le passage de la petite faune (à titre indicatif : création de réservation de 15cm x 10cm tous les 12m) surmonté ou non d'un grillage ou d'un système à claire-voie. Le profil en long de l'arase des murs devra se rapprocher du profil du terrain naturel ;
- soit d'un grillage ou d'un système à claire-voie ;
- soit de végétaux d'essences locales à pousse lente de préférence alternant feuillage persistant et feuillage caduque éventuellement doublées d'un grillage.

En attendant la pousse des végétaux servant de clôture, des habillages naturels (type canisse) pourront être admis pendant 2 ans.

Les brises-vues synthétiques (PVC ou autres) sont interdits.

Les clôtures et les haies à proximité des accès automobiles et des voies doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour les entrées/sorties et pour la circulation, en particulier, en diminuant la visibilité.

Au droit du ruisseau du Manival, les clôtures devront être implantées à 3 mètres minimum des berges (corridor écologique et obligation d'entretien des berges).

Um - II-2-D - Dispositions concernant les caractéristiques environnementales des constructions

Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.

L'orientation sud des constructions sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...). Des dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants sont recommandés.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de préservation des sites et des paysages.

Um - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant.

○ ESPACES VEGETALISES

Pour les unités foncières inférieures à 1500 m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 60% de l'unité foncière, avec au moins 40% de l'unité foncière traitée en pleine terre.

Pour les unités foncières supérieures à 1500 m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 50% de l'unité foncière, avec au moins 25% de l'unité foncière traitée en pleine terre.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) et les voies d'accès.

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons à condition qu'ils ne soient pas imperméabilisés
- les aires de jeux à condition qu'elles ne soient pas imperméabilisées
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 30 cm (végétalisation intensive).

La quantification des espaces en pleine terre comprend :

- les surfaces perméables qui ne sont pas destinées à la circulation automobile; ces espaces ne doivent pas être situés sur des constructions ; ils peuvent être traités en plantation, pelouse, stabilisé, etc... et recevoir notamment des usages d'agrément, de cheminement piétons ou de jeux ;
- les espaces situés au-dessus des canalisations et des ouvrages de rétention.

○ PLANTATIONS

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes.

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, seuls les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront autorisés.

La plantation de haies composées de végétaux dont la sensibilité au feu est très forte est interdite, en particulier les résineux tels que thuya, cyprès, ainsi que le bambou.

Um - II-4 – STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Um - II-4-A – Principales caractéristiques pour les places de stationnement

○ VEHICULES AUTOMOBILES

Les rangées de boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites. Les boxes individuels ouvrant sur cour ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration architecturale.

Les dimensions minimales d'une place de parking sont de 2,5 m de large et 5 m de long.

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser les places de stationnement demandées sur l'assiette foncière de l'opération, il doit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

○ CYCLES

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, éclairé naturellement (dans la mesure du possible), clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

Um - II-4-B – Stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « logement » :

- 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement jusqu'à 50m² de surface de plancher,
- 3 places de stationnement de véhicule automobile par logement au-delà de 50m² de surface de plancher.

Les places de stationnement seront réalisées :

- soit dans le volume de la construction ; dans ce cas, les places de stationnement seront non closes ;
- soit en aérien, c'est-à-dire à l'extérieur du volume de la construction.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « restauration » :

- 1 place minimum de stationnement de véhicule automobile par tranche de 10 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur .

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » :

- 1 place minimum de stationnement de véhicule automobile par tranche de 40 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « bureaux » :

- 1 place minimum de stationnement de véhicule automobile par tranche de 30 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur.

Pour les autres destinations et sous-destination :

Le nombre de places livraison, visiteurs et personnel sera estimé en fonction de la nature et de l'usage de la construction et devra correspondre aux besoins engendrés.

Les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules de service doivent être effectuées hors des voiries publiques ou privées et des espaces publics.

Il est rappelé que lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations.

Um - II-4-C – Stationnement des cycles

Prévoir un espace couvert et éclairé d'une superficie de 1,5 m² par logement pour les logements jusqu'à 50m² de surface de plancher, et 3 m² par logement au-delà. Ces surfaces ne comprennent pas les espaces de manœuvre, dont le dimensionnement sera adapté à la taille de l'opération.

Pour les autres destinations et sous-destinations, le nombre de stationnements sera estimé en fonction de la nature et de l'usage de la construction et devra correspondre aux besoins engendrés.

Um - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Um - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Dès lors qu'elle dessert plus d'un logement, la voirie interne de l'opération devra être dimensionnée de manière à permettre une circulation aisée des véhicules, à savoir :

- largeur de la chaussée (partie consacrée à la circulation des véhicules motorisés et non motorisés) supérieure ou égale à 4,50m.

Pour toutes les opérations accessibles depuis une voirie publique ~~ou privée~~, il sera prévu un recul et une plateforme d'attente ouverte au niveau de chaque accès imposant l'implantation des clôtures, portails et autres éléments de clôture en recul pour des motifs liés à la sécurité publique.

Dimensions minimales pour les plateformes d'attente :

- 2,50 x 6 m si le stationnement est parallèle à la voirie,
- ou de 2,50 x 5 m s'il est perpendiculaire à la voirie ;

et l'aménagement d'angles de visibilité.

Il est rappelé que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* » (article R111-2 du Code de l'Urbanisme).

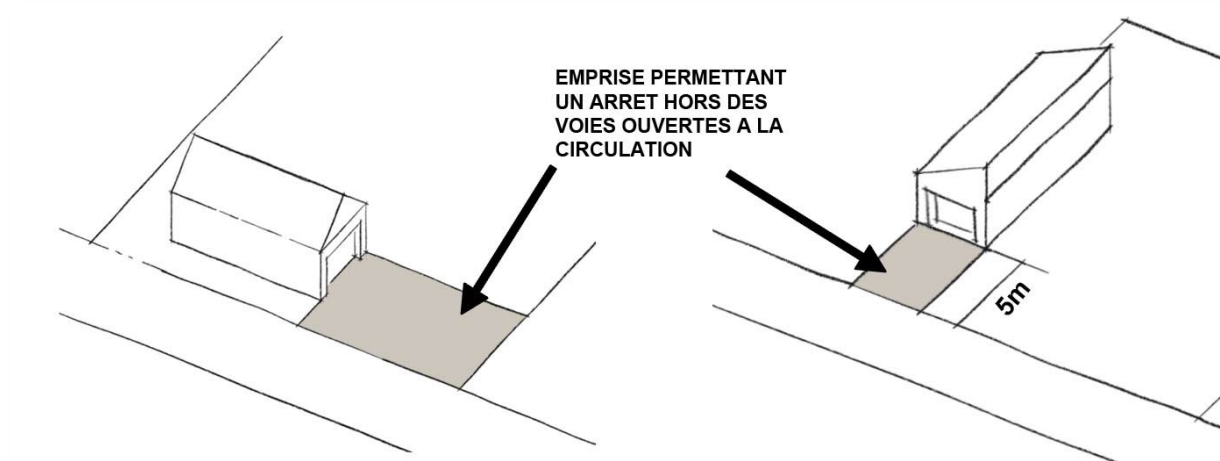


Schéma – Valeur illustrative

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, d'accessibilité des personnes à mobilité réduite et répondre à leur destination. Les voies de desserte devront notamment :

- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération;
- prendre en compte une pluralité de modes de déplacement, et notamment les modes doux.

Par ailleurs, afin de réduire l'impact paysager des voies d'accès, limiter l'imperméabilisation des parcelles et de faciliter leur entretien, elles seront les plus courtes possibles. Les accès ne doivent pas excéder une pente de 15%.

Um - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Um -III-2-A - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Um -III-2-B - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Um -III-2-C - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit respecter le règlement applicable au territoire de la commune et tenir compte du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels).

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Um -III-2-D - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'occasion des travaux de génie civil, et sauf impossibilité technique démontrée, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit doivent être prévus.

Um -III-2-E - Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques, électriques, électroniques sont exécutés en souterrain.

Um -III-2-F - Gestion des déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs conformes aux prescriptions de l'organisme responsable de la collecte et du traitement des déchets ménagers.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

La zone Ui comprend les zones économiques de Chalendar, Pré-Figaroud et La Grande Chantourne ; elle regroupe des destinations non compatibles avec l'habitat.

Ui - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Ui - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Ui - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zones Ui

Dans la zone Ui, sont interdites :

- les constructions correspondant à la destination « exploitation agricole et forestière » ;
- les constructions correspondant à la destination « habitation » ;
- les constructions correspondant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « hébergement hôtelier et touristique », « cinéma » ;
- les constructions correspondant aux sous-destinations « salles d'art et de spectacles », « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale », « équipements sportifs » ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le gardiennage, hivernage de caravanes, camping-cars ;
- toutes activités, usages et affectations présentant des nuisances pour les riverains en zone Um.

Ui - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières en zone Ui

Sont autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés aux constructions, installations ou aux travaux publics autorisés dans la zone ;
- le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériels sous réserve d'être liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone, et de s'insérer dans un aménagement de qualité ;

- la reconstruction, en cas de sinistre, au plus dans le volume identique.

Ui - I-1-C – Conditions particulières relatives à la prise en compte du PPRN (plan de prévention des risques naturels) et du PPRI Isère amont (plan de prévention des risques d'inondation) :

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Isère Amont approuvés, joints en annexe.

Les règlements du PPRN et PPRI précités sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Ui - I-1-D – Conditions spéciales liées à l'assainissement des eaux usées

Sans objet.

Ui - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ui - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ui - II-1-A – Implantation par rapport au terrain naturel

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle sera étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte.

Aucun remodelage du terrain naturel n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Pour les terrains dont la pente moyenne est comprise entre 0 et 10% au droit de la zone d'implantation de la construction, il ne sera admis aucun remblai ou déblai, une fois la construction terminée.

Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit de la zone d'implantation de la construction, les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée, sous réserve d'être situés à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ui - II-1-B - Emprise au sol des constructions

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone à l'exception des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol est limitée à 50% maximum.

Ui - II-1-C - Hauteur des constructions

Champ d'application :

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel (TN).

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Hauteurs maximales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faitage et 8 mètres à l'acrotère pour une toiture terrasse. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-après, les autorisations de droit des sols ne pourront être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Ui - II-1-D – Implantation des constructions sur les voiries publiques et voies privées

Champ d'application : les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment (encorbellement, dépassées de toiture compris, ...).

Les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite des voies privées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Ui - II-1-E – Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives

▪ Sur les limites séparatives limitrophes de la zone Um

Les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives limitrophes de la zone Um.

▪ Sur les autres limites séparatives

Lorsque la construction est implantée sur une ou plusieurs limites, des mesures indispensables doivent être prises :

- pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)
- pour assurer une circulation aisée à l'intérieur de la parcelle.

Ui - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ui - II-2-A - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Les constructions devront s'harmoniser entre elles. L'ensemble de la construction doit être traitée qualitativement (matériaux, volume...). Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple. Les enrochements sont interdits et la végétalisation des talus est imposée. Pour le secteur Pré-Figaroud / Chalendrier, les dépôts et aires de stockage ne doivent pas être implantés dans les parties de terrains visibles depuis la RD1090.

○ CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement (matériaux, volume...).

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Pour des raisons esthétiques, les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillés ou dissimulés et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

○ CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Une attention particulière doit être portée à la cinquième façade. Les éléments techniques seront préférentiellement regroupés dans un espace technique intégré dans le volume global du bâtiment ; à défaut, des effets architecturaux tels que pergolas, doubles toitures pourront être suggérés.

Pour des raisons esthétiques, les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillées ou dissimulées et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., seront conçus dans le respect de la pente de la toiture existante. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Ui - II-2-B - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin. Il n'y a pas obligation de se clore.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Les clôtures seront avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale 0,60 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, possiblement accompagnées de haies vives d'essences locales. La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.

Les clôtures devront comporter dans leur partie basse des réserves pour le passage de la petite faune (à titre indicatif : création de réservation de 15cm x 10cm tous les 12m).

Des hauteurs supérieures ou d'autres dispositifs pourront être autorisées pour des raisons liées à des contraintes de sécurité du site.

En attendant la pousse des végétaux servant de clôture, des habillages naturels (type canisse) pourront être admis pendant 2 ans.

Ui - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant.

Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.

○ ESPACES VEGETALISES

La surface végétalisée doit être au moins égale à 10 % de la surface de l'unité foncière, avec au moins 5 % de la surface traitée en pleine terre.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) et les voies d'accès

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons à condition qu'ils ne soient pas imperméabilisés
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 30 cm (végétalisation intensive).

La quantification des espaces en pleine terre comprend :

- les surfaces perméables qui ne sont pas destinées à la circulation automobile; ces espaces ne doivent être situés ni sous, ni sur des constructions ; ils peuvent être traités en plantation, pelouse, stabilisé, etc... et recevoir notamment des usages d'agrément, de cheminement piétons ou de jeux ;
- les espaces situés au-dessus des canalisations et des ouvrages de rétention.

○ PLANTATIONS

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes.

Les haies existantes d'essences indigènes seront conservées ; à titre exceptionnel, elles pourront être arrachées sous réserve de reconstitution à l'identique, et à la condition d'être disposées de manière à créer un réseau reliant les autres milieux semi-naturels (forêts, prairies fleuries, vergers, etc.) afin de faciliter le déplacement de la faune et favoriser la biodiversité.

La plantation de haies composées de végétaux dont la sensibilité au feu est très forte est interdite, en particulier les résineux tels que thuya, cyprès, ainsi que le bambou.

Ui - II-4 – STATIONNEMENT

Ui - II-4-A – Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

L'espace destiné aux vélos devra aisément être accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre).

Ui - II-4-B – Stationnement des véhicules automobiles

Les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules de service doivent être effectuées hors des voiries publiques ou privées et des espaces publics.

Pour les constructions correspondant aux sous-destinations « industrie » et « artisanat » :

- 1 place minimum de stationnement de véhicule automobile par tranche de 30 m² de surface de Plancher

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « entrepôt » :

- 1 place minimum de stationnement de véhicule automobile par tranche de 100 m² de surface de Plancher

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « bureaux » :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche de 30 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur

Pour les autres destinations et sous-destination :

Le nombre de places livraison, visiteurs et personnel sera estimé en fonction de la nature et de l'usage de la construction et devra correspondre aux besoins engendrés.

Il est rappelé que lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations.

Ces normes ne s'appliquent pas aux changements de destination des constructions qui n'ont pas pour effet la création de surface de plancher.

Ui - II-4-C – Stationnement des cycles

- Un emplacement pour 2 emplois.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux : prévoir un espace couvert, éclairé et facilement accessible, situé dans le bâtiment, ou à l'extérieur du bâtiment à condition d'être couvert, éclairé, clos et sur la même unité foncière que le bâtiment.

Ui - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ui - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent minimiser le nombre d'accès sur les voies.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Dès lors qu'une opération d'aménagement est prévue, la voirie interne de l'opération devra être dimensionnée de manière à permettre une circulation aisée des véhicules, à savoir :

- largeur de la chaussée (partie consacrée à la circulation des véhicules motorisés et non motorisés) supérieure ou égale à 5,00m.

Ui - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ui - III-2-A - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Ui - III-2-B - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Ui - III-2-C - Eaux pluviales

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation doit respecter le règlement applicable au territoire de la commune et tenir compte du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels).

Ui - III-2-D - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'occasion des travaux de génie civil, et sauf impossibilité technique démontrée, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit doivent être prévus.

Ui - III-2-E - Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques, électriques, électroniques sont exécutés en souterrain.

Ui - III-2-F - Gestion des déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs conformes aux prescriptions de l'organisme responsable de la collecte et du traitement des déchets ménagers et industriels.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

AU - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

AU - I-1 –INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AU - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdits en zone AU

Toutes constructions, tous usages et toutes affectations.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUm

La zone AUm est constituée de deux sous-secteurs :

- le sous-secteur **AUm-Eymes** ;
- le sous-secteur **AUm-Rivoulets**.

Chaque sous-secteur est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle à laquelle il convient de se référer. Les constructions sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant l'intégralité de chaque sous-secteur.

AUm - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

AUm- I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUm- I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zone AUm

Dans la zone AUm, sont interdits :

- les constructions correspondant à la destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- les constructions correspondant aux sous-destinations « restauration », « Commerce de gros », Hébergement hôtelier et touristique », Cinéma ;
- les constructions correspondant aux sous-destinations « Industrie », « Centre de congrès et d'exposition », « Entrepôt » ;
- les usages, affectations et nature d'activités suivantes :
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les dépôts à ciel ouvert de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que de vieux véhicules, ...
 - l'aménagement de terrains pour le camping, ou le caravanning ;
 - les constructions isolées à usage d'annexe si elles ne sont pas liées à une construction existante située sur le même terrain.

AUm - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- les constructions correspondant à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sous réserve de ne pas excéder une surface de plancher de 100 m² ;
- les constructions correspondant à la sous-destination « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve de ne pas excéder une surface de plancher de 120 m² ;
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés aux constructions, installations ou aux travaux publics autorisés dans la zone ;
- la reconstruction, en cas de sinistre, au plus dans le volume identique ;
- les abris de jardins, sous réserve de développer une emprise au sol inférieure ou égale à 9m².

AUm - I-1-C – Conditions particulières relatives à la prise en compte du PPRN (plan de prévention des risques naturels) et du PPRI Isère amont (plan de prévention des risques d'inondation) :

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et un Plan de Prévention du Risque Inondation Isère Amont (PPRI) approuvés, joints en annexe.

Les règlements du PPRN et PPRI précités sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

AUm - I-1-D – Conditions spéciales liées à l'assainissement des eaux usées

Sans objet.

AUm - I-2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone AUm est concernée par :

- des secteurs de mixité sociale, en application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme

Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au moins 30% de logements sociaux. Ces pourcentages s'appliquent au nombre de logements et aux mètres carrés de surface de plancher. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

AUm - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**AUm - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****AUm - II-1-A – Implantation par rapport au terrain naturel**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle sera étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte.

Aucun remodelage du terrain naturel n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives et voiries ou emprises publiques.

Pour les terrains dont la pente moyenne est comprise entre 0 et 10% au droit du polygone d'implantation de la construction, il ne sera admis aucun remblai ou déblai, une fois la construction terminée.

Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit du polygone d'implantation de la construction, les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée, sous réserve d'être situés à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

AUm - II-1-B - Emprise au sol des constructions

Pour les unités foncières inférieures à 1500 m², l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

Pour les unités foncières supérieures à 1500 m², l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

AUm - II-1-C - Hauteur des constructions

Limites de l'application de la règle :

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel (TN).

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-après, les autorisations de droit des sols ne pourront être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Hauteurs maximales :

Dans le sous-secteur AUm-Rivoulets, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Dans le sous-secteur AUm-Eymes, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Hauteurs relatives

La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ne doit pas excéder une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points sans dépasser la hauteur maximale.

AUm - II-1-D – Implantation des constructions sur les voiries publiques et voies privées

Champ d'application : les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment (encorbellement, balcons, dépassées de toiture compris, ...).

Pour les piscines, l'implantation du bassin est autorisée à 2 mètres

- En bordure des voies du réseau secondaire et du réseau collecteur indiquées au règlement graphique n° 4.4, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- En bordure des voies n'appartenant ni aux réseaux secondaires, ni aux réseaux collecteurs, les constructions doivent respecter un recul de 2.50 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

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

AUm - II-1-E – Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application : les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment (encorbellement, balcons, dépassées de toiture compris, ...).

Il est rappelé que les règles d'implantations sont conditionnées par les règles ci-après d'une part, et par les règles concernant les hauteurs relatives d'autre part.

Les piscines (bord extérieur du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 2 m de tout point de la limite parcellaire.

Dans le sous-secteur AUm-Rivoulets, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 6 mètres.

Dans le sous-secteur AUm-Eymes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 4 mètres.

AUm - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUm - II-2-A - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Le choix des couleurs de façades, toitures, et matériaux employés se fera selon un nuancier présenté au Titre VI du présent règlement.

○ CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

▪ Généralités

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

D'une manière générale, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou de chauffage et les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Pour des raisons esthétiques, les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillés ou dissimulés et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans les constructions ou les embrasures de baies et ne pas apparaître en saillie des façades.

▪ Construction neuve

Les constructions neuves doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu préexistant.

▪ Matériaux – Couleurs

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment y compris pour les portes d'entrée, portes de garage, portails, volets, fenêtres,

Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera talochée, lissée ou traitée par badigeon de chaux (finition écrasée interdite).

La couleur des joints des façades « à pierre nu » sera dans la tonalité des pierres calcaires locales.

○ CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment des éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

- Les toitures à pans couverts de tuiles mécaniques devront comporter 2 pans minimum avec des pentes de 20 à 45 degrés (36,4% à 100%) conformément à la tradition locale, sauf pour les annexes d'une emprise inférieure à 30 m², qui pourront n'avoir qu'un seul pan ;
- Les dépassées de toiture de 0,40m minimum sont imposées, excepté sur les façades édifiées en limite de propriété ;
- Un vitrage ou un matériau d'aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., seront conçus dans le respect de la pente de la toiture existante. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- Le bac acier est autorisé dans le cas de toitures à faible pente (pente inférieure à 20%).

AUm - II-2-B - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

Il n'y a pas obligation de se clore.

Les clôtures constituent une « façade », pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment y compris pour les portes d'entrée, portes de garage, portails, volets, fenêtres, selon un nuancier annexé au règlement.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Les murs de clôture existants en pierre devront être préservés ou si nécessaire déplacés tout en conservant leur aspect initial. Les murs de soutènement existants en pierre seront conservés.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret de soubassement de 0,60m de hauteur max, discontinu en partie basse pour laisser le passage de la petite faune (à titre indicatif : création de réservation de 15cm x 10cm tous les 12m) surmonté ou non d'un grillage ou d'un système à claire-voie ; le profil en long de l'arase des murs devra se rapprocher du profil du terrain naturel ;
- soit d'un grillage ou d'un système à claire-voie de type ganivelle ;

- soit de végétaux d'essences locales à pousse lente de préférence alternant feuillage persistant et feuillage caduque éventuellement doublées d'un grillage.

En attendant la pousse des végétaux servant de clôture, des habillages naturels (type canisse) pourront être admis pendant 2 ans.

Les clôtures et les haies à proximité des accès automobiles et des voies doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour les entrées/sorties et pour la circulation, en particulier, en diminuant la visibilité.

AUm - II-2-C - Dispositions concernant les caractéristiques environnementales des constructions

Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.

L'orientation sud des constructions sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...). Des dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants sont recommandés.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de préservation des sites et des paysages.

AUm - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant.

○ ESPACES VEGETALISES

Pour les unités foncières inférieures à 1500 m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 60% de l'unité foncière, avec au moins 40% de l'unité foncière traitée en pleine terre.

Pour les unités foncières supérieures à 1500 m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 50% de l'unité foncière, avec au moins 25% de l'unité foncière traitée en pleine terre.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) et les voies d'accès.

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons à condition qu'ils ne soient pas imperméabilisés
- les aires de jeux à condition qu'elles ne soient pas imperméabilisées
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 30 cm (végétalisation intensive).

La quantification des espaces en pleine terre comprend :

- les surfaces perméables qui ne sont pas destinées à la circulation automobile; ces espaces ne doivent pas être situés sur des constructions ; ils peuvent être traités en plantation, pelouse, stabilisé, etc... et recevoir notamment des usages d'agrément, de cheminement piétons ou de jeux ;
- les espaces situés au-dessus des canalisations et des ouvrages de rétention.

○ PLANTATIONS

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes.

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, seuls les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront autorisés.

Les haies existantes d'essences indigènes seront conservées ; à titre exceptionnel, elles pourront être arrachées sous réserve de reconstitution à l'identique, et à la condition d'être disposées de manière à créer un réseau reliant les autres milieux semi-naturels (forêts, prairies fleuries, vergers, etc.) afin de faciliter le déplacement de la faune et favoriser la biodiversité.

La plantation de haies composées de végétaux dont la sensibilité au feu est très forte est interdite, en particulier les résineux tels que thuya, cyprès, ainsi que le bambou.

AUm - II-4 – STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

AUm - II-4-A – Principales caractéristiques pour les places de stationnement

○ VEHICULES AUTOMOBILES

Les rangées de boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites. Les boxes individuels ouvrant sur cour ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration architecturale.

Les dimensions minimales d'une place de parking sont de 2,5 m de large et 5 m de long.

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

○ CYCLES

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé. Il sera couvert, éclairé naturellement (dans la mesure du possible), clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

AUm - II-4-B – Stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « logement » :

- 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement jusqu'à 50m² de surface de plancher,
- 3 places de stationnement de véhicule automobile par logement au-delà de 50m² de surface de plancher.

Les places de stationnement seront réalisées :

- soit dans le volume de la construction ; dans ce cas, les places de stationnement seront non closes ;
- soit en aérien, c'est-à-dire à l'extérieur du volume de la construction.

Pour toute opération comportant plus de 3 logements (c'est-à-dire à partir de 4 logements), au moins 50% des places devront être réalisées dans le volume de la construction.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « bureaux » :

- 1 place minimum de stationnement de véhicule automobile par tranche de 30 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur.

Pour les autres destinations et sous-destination :

Le nombre de places livraison, visiteurs et personnel sera estimé en fonction de la nature et de l'usage de la construction et devra correspondre aux besoins engendrés.

Les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules de service doivent être effectuées hors des voiries publiques ou privées et des espaces publics.

Il est rappelé que lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations.

AUm - II-4-C – Stationnement des cycles

Prévoir un espace couvert et éclairé d'une superficie de 1,5 m² par logement pour les logements jusqu'à 50m² de surface de plancher, et 3 m² par logement au-delà. Ces surfaces ne comprennent pas les espaces de manœuvre, dont le dimensionnement sera adapté à la taille de l'opération.

Pour les autres destinations et sous-destinations, le nombre de stationnements sera estimé en fonction de la nature et de l'usage de la construction et devra correspondre aux besoins engendrés.

AUm - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**AUm - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Dès lors qu'elle dessert plus d'un logement, la voirie interne de l'opération devra être dimensionnée de manière à permettre une circulation aisée des véhicules, à savoir :

- largeur de la chaussée (partie consacrée à la circulation des véhicules motorisés et non motorisés) supérieure ou égale à 4,50m.

Pour toutes les opérations accessibles depuis une voirie publique, il sera prévu un recul et une plateforme d'attente ouverte au niveau de chaque accès imposant l'implantation des clôtures, portails et autres éléments de clôture en recul pour des motifs liés à la sécurité publique.

Dimensions minimales pour les plateformes d'attente :

- 2,50 x 6 m si le stationnement est parallèle à la voirie,
- ou de 2,50 x 5 m s'il est perpendiculaire à la voirie ;

et l'aménagement d'angles de visibilité.

Il est rappelé que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* » (article R111-2 du Code de l'Urbanisme).

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, d'accessibilité des personnes à mobilité réduite et répondre à leur destination. Les voies de desserte devront notamment :

- prendre en compte une pluralité de modes de déplacement, et notamment les modes doux.

Par ailleurs, afin de réduire l'impact paysager des voies d'accès, limiter l'imperméabilisation des parcelles et de faciliter leur entretien, elles seront les plus courtes possibles. Les accès ne doivent pas excéder une pente de 15%.

AUm - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUm –III-2-A - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

AUm –III-2-B - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

AUm –III-2-C - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit respecter le règlement applicable au territoire de la commune et tenir compte du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels).

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

AUm –III-2-D - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'occasion des travaux de génie civil, et sauf impossibilité technique démontrée, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit doivent être prévus.

AUm –III-2-E - Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques, électriques, électroniques sont exécutés en souterrain.

AUm –III-2-F - Gestion des déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs conformes aux prescriptions de l'organisme responsable de la collecte et du traitement des déchets ménagers.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

La zone **AUi** est constituée de deux sous-secteurs :

- le sous-secteur **AUi-p**, correspondant au lieu-dit Pré-Figaroud ;
- le sous-secteur **AUi-c**, correspondant au lieu-dit Calendrier.

Chaque sous-secteur est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle à laquelle il convient de se référer. Les constructions sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant l'intégralité de chaque sous-secteur.

AUi - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

AUi - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUi - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zones AUi

Dans la zone **AUi**, sont interdites :

- les constructions correspondant à la destination « exploitation agricole et forestière » ;
- les constructions correspondant à la destination « habitation » ;
- les constructions correspondant à la sous-destination « cinéma » ;
- les constructions correspondant aux sous-destinations « salles d'art et de spectacles », « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale », « équipements sportifs » ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le gardiennage, hivernage de caravanes, camping-cars ;
- toutes activités, usages et affectations présentant des nuisances pour les riverains en zone Um.

AUi - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières en zone AUi

Sont autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés aux constructions, installations ou aux travaux publics autorisés dans la zone ;
- le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériels sous réserve d'être liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone, et de s'insérer dans un aménagement de qualité ;
- la reconstruction, en cas de sinistre, au plus dans le volume identique.

AUi - I-1-C – Conditions particulières relatives à la prise en compte du PPRN (plan de prévention des risques naturels) et du PPRI Isère amont (plan de prévention des risques d'inondation) :

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Isère Amont approuvés, joints en annexe.

Les règlements du PPRN et PPRI précités sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

AUi - I-1-G – Conditions spéciales liées à l'assainissement des eaux usées

Sans objet.

AUi - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUi - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUi - II-1-A – Implantation par rapport au terrain naturel

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle sera étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte.

Aucun remodelage du terrain naturel n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives et voiries ou emprises publiques.

Pour les terrains dont la pente moyenne est comprise entre 0 et 10% au droit du polygone d'implantation de la construction, il ne sera admis aucun remblai ou déblai, une fois la construction terminée.

Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit du polygone d'implantation de la construction, les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée, sous réserve d'être situés à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

AUi - II-1-B - Emprise au sol des constructions

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone à l'exception des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol est limitée à 50% maximum.

AUi - II-1-C - Hauteur des constructions

Champ d'application :

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel (TN).

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Hauteurs maximales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faitage et 8 mètres à l'acrotère pour une toiture terrasse. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-après, les autorisations de droit des sols ne pourront être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

AUi - II-1-D – Implantation des constructions sur les voiries publiques et privées

Champ d'application : les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment (encorbellement, dépassées de toiture compris, ...).

Les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

AUi - II-1-E – Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives

▪ Sur les limites séparatives limitrophes de la zone Um

Les constructions doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives limitrophes de la zone Um.

▪ Sur les autres limites séparatives

Lorsque la construction est implantée sur une ou plusieurs limites, des mesures indispensables doivent être prises :

- pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)
- pour assurer une circulation aisée à l'intérieur de la parcelle.

AUi - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUi - II-2-A - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Les constructions devront s'harmoniser entre elles. L'ensemble de la construction doit être traitée qualitativement (matériaux, volume...).

○ CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

L'entrée et/ou la façade principale doivent être traitées qualitativement (matériaux, volume...).

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Pour des raisons esthétiques, les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillés ou dissimulés et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

○ CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Une attention particulière doit être portée à la cinquième façade. Les éléments techniques seront préférentiellement regroupés dans un espace technique intégré dans le volume global du bâtiment ; à défaut, des effets architecturaux tels que pergolas, doubles toitures pourront être suggérés.

Pour des raisons esthétiques, les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillés ou dissimulés et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., seront conçus dans le respect de la pente de la toiture existante. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

AUi - II-2-B - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin. Il n'y a pas obligation de se clore.

Le choix des couleurs des clôtures se fera selon un nuancier annexé au règlement.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Les clôtures seront avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale 0,60 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, possiblement accompagnées de haies vives d'essences locales. La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.

Les clôtures devront comporter dans leur partie basse des réserves pour le passage de la petite faune (à titre indicatif : création de réservation de 15cm x 10cm tous les 12m).

Des hauteurs supérieures ou d'autres dispositifs pourront être autorisées pour des raisons liées à des contraintes de sécurité du site.

En attendant la pousse des végétaux servant de clôture, des habillages naturels (type canisse) pourront être admis pendant 2 ans.

AUi - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant.

Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.

○ ESPACES VEGETALISES

La surface végétalisée doit être au moins égale à 10 % de la surface de l'unité foncière, avec au moins 5 % de la surface traitée en pleine terre.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non)

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons à condition qu'ils ne soient pas imperméabilisés
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 30 cm (végétalisation intensive).

La quantification des espaces en pleine terre comprend :

- les surfaces perméables qui ne sont pas destinées à la circulation automobile; ces espaces ne doivent être situés ni sous, ni sur des constructions ; ils peuvent être traités en plantation, pelouse, stabilisé, etc... et recevoir notamment des usages d'agrément, de cheminement piétons ou de jeux ;
- les espaces situés au-dessus des canalisations et des ouvrages de rétention.

○ PLANTATIONS

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes.

La plantation de haies composées de végétaux dont la sensibilité au feu est très forte est interdite, en particulier les résineux tels que thuya, cyprès, ainsi que le bambou.

AUi - II-4 – STATIONNEMENT

AUi - II-4-A – Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

L'espace destiné aux vélos devra aisément être accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable. Cet espace sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre).

AUi - II-4-B – Stationnement des véhicules automobiles

Les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules de service doivent être effectuées hors des voiries publiques ou privées et des espaces publics.

Pour les constructions correspondant aux sous-destinations « industrie » et « Artisanat »

- 1 place minimum de stationnement de véhicule automobile par tranche de 30 m² de surface de Plancher

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « entrepôt » :

- 1 place minimum de stationnement de véhicule automobile par tranche de 100 m² de surface de Plancher

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « bureaux » :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche de 30 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur

Pour les autres destinations et sous-destination :

Le nombre de places livraison, visiteurs et personnel sera estimé en fonction de la nature et de l'usage de la construction et devra correspondre aux besoins engendrés.

Il est rappelé que lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations.

Ces normes ne s'appliquent pas aux changements de destination des constructions qui n'ont pas pour effet la création de surface de plancher.

AUi - II-4-C – Stationnement des cycles

- Un emplacement pour 2 emplois.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux : prévoir un espace couvert, éclairé et facilement accessible, situé dans le bâtiment, ou à l'extérieur du bâtiment à condition d'être couvert, éclairé, clos et sur la même unité foncière que le bâtiment.

AUi - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

AUi - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent minimiser le nombre d'accès sur les voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Dès lors qu'une opération d'aménagement est prévue, la voirie interne de l'opération devra être dimensionnée de manière à permettre une circulation aisée des véhicules, à savoir :

- largeur de la chaussée (partie consacrée à la circulation des véhicules motorisés et non motorisés) supérieure ou égale à 5,00m.

AUi - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUi - III-2-A - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

AUi - III-2-B - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

AUi - III-2-C - Eaux pluviales

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation doit respecter le règlement applicable au territoire de la commune et tenir compte du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels).

AUi - III-2-D - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'occasion des travaux de génie civil, et sauf impossibilité technique démontrée, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit doivent être prévus.

AUi - III-2-E - Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques, électriques, électroniques sont exécutés en souterrain.

AUi - III-2-F - Gestion des déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs conformes aux prescriptions de l'organisme responsable de la collecte et du traitement des déchets ménagers et industriels.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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.

Le règlement graphique (zonage) distingue notamment :

- les secteurs de préservation des zones humides, identifiés par une trame spécifique,
- des espaces boisés classés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme,
- des constructions patrimoniales, ainsi que des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (art L151-41 du code de l'urbanisme),
- les zones où les constructions sont interdites en Aa,
- une zone Ar, Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destinée à accueillir un restaurant en lien avec les activités déjà présentes à proximité.
- des secteurs concernés par une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, pour lesquels il conviendra de se référer à l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 situé en annexe du PLU.

A - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

A - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdites en zone A

- Les constructions non autorisées à l'article I-1-B ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article I-1-B ;
- toutes constructions et installations en zone Aa ;
- les usages, affectations et nature d'activités suivantes :
 - le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel,
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - l'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning,
 - les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article I-1-B.

A - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés aux constructions, installations ou aux travaux publics autorisés dans la zone

- Les constructions correspondant à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions correspondant à la sous-destination « Exploitation agricole », sous réserve d'être particulièrement étudiées sur le plan de leur intégration paysagère. Les logements nécessaires à l'exploitation agricole et autorisés ne devront pas dépasser 120 m² d'emprise au sol.
- dans la zone Ar, les constructions correspondant à la sous-destination « Restauration », avec une possibilité d'extension de 180 m² d'emprise au sol supplémentaire, une seule fois à compter de l'approbation du PLU ;
- la reconstruction, en cas de sinistre, au plus dans le volume identique.
- les installations, aménagements et travaux nécessaires au projet Isère Amont.

A - I-1-C – Conditions particulières relatives à la prise en compte du PPRN (plan de prévention des risques naturels) et du PPRI Isère amont (plan de prévention des risques d'inondation) :

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Isère Amont approuvés, joints en annexe.

Les règlements du PPRN et PPRI précités sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

A - I-1-D – Conditions particulières concernant les secteurs de préservation des zones humides

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être strictement liées à la mise en valeur ou à l'entretien des zones humides.

A - I-1-E – Conditions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager, identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager de la commune sont repérés aux documents graphiques. Les projets portant sur le patrimoine bâti identifié doivent respecter les prescriptions définies au TITRE V du présent règlement.

Le patrimoine végétal identifié dans les documents graphiques doit être préservé ainsi que les niveaux de sol et leurs abords. Tout abattage ou coupe d'arbres est soumis à déclaration préalable. Cette mesure est autorisée en cas de :

- mise en danger justifiée des personnes et des biens,
- risques sanitaires justifiés, pour le patrimoine végétal.

Dans les secteurs correspondant aux cônes de préservation des vues repérés aux documents graphiques, les plantations d'arbres de haute tige, d'arbustes, et de haies arbustives sont interdites.

A - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - II-1-A – Implantation par rapport au terrain naturel

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle sera étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte.

Aucun remodelage du terrain naturel n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives et voiries ou emprises publiques.

Pour les terrains dont la pente moyenne est comprise entre 0 et 10% au droit du polygone d'implantation de la construction, il ne sera admis aucun remblai ou déblai, une fois la construction terminée.

Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit du polygone d'implantation de la construction, les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée, sous réserve d'être situés à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

A - II-1-B - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel (TN). Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur ne doit pas excéder :

- 7 m pour les constructions correspondant à la sous-destination « exploitation agricole » ;
- 3,5 m dans le cas des abris pour animaux parqués ;
- 9 m pour les autres constructions.

Dispositions particulières :

- Les bâtiments existants échapperont aux règles ci-dessus dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.

A - II-1-C – Implantation des constructions sur les voiries publiques et voies privées

Champ d'application : l'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment (encorbellement, balcons, dépassées de toiture compris, ...).

Les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite des voies privées.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural remarquable

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

A - II-1-D – Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Toutefois le long des limites parcellaires jouxtant les zones Um, AU, Ui cette distance sera portée à 10m minimum pour toute implantation de bâtiment agricole sous réserve de l'application des dispositions prévues au code rural.

A - II-1-E – Conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres les unes par rapport aux autres, afin de préserver le caractère groupé du tissu existant.

A - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - II-2-A - Dispositions concernant le patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager, identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Afin d'éviter des projets inadaptés, il est conseillé aux pétitionnaires de prendre contact avec l'architecte-conseiller de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté ou à défaut avec les services du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE).

Les travaux de réhabilitation, restauration ou d'extension devront préserver les caractéristiques historiques, architecturales et l'intérêt patrimonial des bâtiments identifiés.

La réhabilitation ou la restauration doit également contribuer à la mise en valeur du bâtiment. Elle sera autorisée dans l'optique :

- soit de maintenir ou restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues,
- soit de recomposer les façades et les volumes afin de permettre d'adapter le bâti ancien à de nouveaux usages.

La réhabilitation ou la restauration prendra en compte le style architectural dominant de l'immeuble, ses principales caractéristiques telles que le maintien :

- des volumes et des formes,
- l'ordonnement des façades et des percements,
- des proportions des percements en façades,
- les éléments constitutifs des toitures et des façades.

Les murs anciens, les fontaines et bassins devront être maintenus, sinon à titre exceptionnel déplacés, dans le respect de leur gabarit et aspect originel, tout comme leur restauration.

Les haies existantes d'essences indigènes seront conservées ; à titre exceptionnel, elles pourront être arrachées sous réserve de reconstitution à l'identique, et à la condition d'être disposées de manière à créer un réseau reliant les autres milieux semi-naturels (forêts, prairies fleuries, vergers, etc.) afin de faciliter le déplacement de la faune et favoriser la biodiversité.

En cas de coupes ou d'abattages d'arbres autorisés, des arbres adaptés à l'écosystème devront être replantés.

A - II-2-B - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Le choix des couleurs de façades, toitures et matériaux employés se fera selon un nuancier présenté au Titre VI du présent règlement.

○ CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Pour des raisons esthétiques, les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillées ou dissimulées et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou de chauffage doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment y compris pour les portes d'entrée, portes de garage, portails, volets, fenêtres, ...).

Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera talochée, lissée ou traitée par badigeon de chaux (finition écrasée interdite pour éviter l'encrassement prématuré).

○ CARACTERISTIQUES DES TOITURES

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures à pans couverts de tuiles mécaniques devront comporter 2 pans minimum avec des pentes de 20 à 45 degrés (36,4% à 100%) conformément à la tradition locale, sauf pour les annexes d'une emprise inférieure à 30 m², qui pourront n'avoir qu'un seul pan ;
- Les dépassées de toiture de 0,40m minimum sont imposées.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., seront conçus dans le respect de la pente de la toiture existante. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- Le bac acier est autorisé dans le cas de toitures à faible pente (pente inférieure à 20%).

A - II-2-C - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin. Il n'y a pas obligation de se clore.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment y compris pour les portes d'entrée, portes de garage, portails, volets, fenêtres, selon un nuancier annexé au règlement.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret de soubassement de 0,60m de hauteur max, discontinu en partie basse pour laisser le passage de la petite faune (à titre indicatif : création de réservation de 15cm x 10cm tous les 12m) surmonté ou non d'un grillage ou d'un système à claire-voie. Le profil en long de l'arase des murs devra se rapprocher du profil du terrain naturel ;

- soit d'un grillage ou d'un système à claire-voie de type ganivelle ;
- soit de végétaux d'essences locales à pousse lente de préférence alternant feuillage persistant et feuillage caduque éventuellement doublées d'un grillage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les murs de clôture existants en pierre devront être préservés ou si nécessaire déplacés tout en conservant leur aspect initial. Les murs de soutènement existants en pierre seront conservés.

A - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La plantation de haies composées de végétaux dont la sensibilité au feu est très forte est interdite, en particulier les résineux tels que thuya, cyprès, ainsi que le bambou.

A - II-4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques et des emplacements réservés.

En cas de réalisation d'une construction à destination d'habitation en lien avec une exploitation agricole, il devra être aménagé trois places de stationnement.

Dans la zone Ar, les constructions correspondant à la sous-destination « restauration » devront prévoir :

- 27 places de stationnement pour la clientèle ;
- 5 places de stationnement pour le personnel ;
- 4 emplacements pour les cycles.

A - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

A - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes les opérations accessibles depuis une voirie publique, il sera prévu un recul et une plateforme d'attente ouverte au niveau de chaque accès imposant l'implantation des clôtures, portails et autres éléments de clôture en recul pour des motifs liés à la sécurité publique.

Dimensions minimales pour les plateformes d'attente :

- 2,50 x 6 m si le stationnement est parallèle à la voirie,
- ou de 2,50 x 5 m s'il est perpendiculaire à la voirie ;

et l'aménagement d'angles de visibilité.

Il est rappelé que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* » (article R111-2 du Code de l'Urbanisme).

A - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - III-2-A – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

A - III-2-B – Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

A - III-2-C – Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit respecter le règlement applicable au territoire de la commune et tenir compte du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) et du PPRI.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

A - III-2-D - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'occasion des travaux de génie civil, et sauf impossibilité technique démontrée, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit doivent être prévus.

A - III-2-E – Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques, électriques, électroniques sont exécutés en souterrain.

A - III-2-F - Gestion des déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs conformes aux prescriptions de l'organisme responsable de la collecte et du traitement des déchets ménagers et industriels.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

Le règlement graphique (zonage) distingue notamment :

- un sous-secteur « Nz » correspondant à la ZNIEFF de type 1 « Gorges du Manival » ;
- un sous-secteur « Nn » correspondant à des zones naturelles non constructibles, pour la qualité des sites et des paysages et le maintien des cônes de vue,
- les secteurs de préservation des zones humides, identifiés par une trame spécifique,
- un sous-secteur « Npi » correspondant au périmètre de protection immédiat des captages de Fontaine Rouge et Fontaine Bonnet,
- un sous-secteur « Npr » correspondant au périmètre de protection rapprochée des captages de Fontaine Rouge et Fontaine Bonnet ;
- un sous-secteur « Nzpe » correspondant au périmètre de protection éloigné des captages de Fontaine Rouge et Fontaine Bonnet, superposé au périmètre de la ZNIEFF de type 1 « Gorges du Manival » ;
- un sous-secteur « Nt » correspondant à l'emprise de l'A41 et à l'aire autoroutière ;
- des espaces boisés classés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
- des constructions patrimoniales, ainsi que des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (art L151-41 du code de l'urbanisme).
- des secteurs concernés par une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, pour lesquels il conviendra de se référer à l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 situé en annexe du PLU.

N - I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

N - I-1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N - I-1-A - Constructions, usages et affectations des sols interdits

Constructions, usages et affectations des sols interdits en zone N

- Toutes les constructions non autorisées à l'article N-I-1-B ;
- Dans le sous-secteur Npr, toutes les constructions et reconstructions, les rejets d'eaux usées et pluviales, les fouilles et recherches d'eau, les extractions de matériaux, les déboisements à blanc, les dépôts de déchets ainsi que les dépôts de bois et aires de chargement ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article N-I-1-B ;
- toute construction en zone Nn pour la préservation des cônes de vue ;
- les usages, affectations et nature d'activités suivantes :
 - le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel ;
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - l'aménagement de terrains pour le camping ou le caravanning ;
 - Le gardiennage, hivernage de caravanes, de camping-cars ;
 - les affouillements et exhaussements de sol non autorisés à l'article N-I-1-B.

N - I-1-B - Constructions, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

En zone N (hors sous-secteurs Nz, Nn, Npi et Npr) sont seuls autorisés:

- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique ;
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés aux constructions, installations ou aux travaux publics autorisés dans la zone ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- dans le sous-secteur Nt, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau autoroutier ;
- les constructions correspondant à la destination « Exploitation agricole et forestière », sous réserve d'être particulièrement étudiées sur le plan de leur intégration paysagère ; les logements nécessaires à l'exploitation agricole ne devront pas dépasser 120 m² d'emprise au sol ;
- le changement de destination des bâtiments désignés au niveau du règlement graphique, conformément aux dispositions prévues par l'article L151-11 du code de l'Urbanisme ;
- la reconstruction, en cas de sinistre, au plus dans le volume identique ;
- les extensions des constructions correspondant à la sous-destination « logement », sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale ; sont également autorisées la création d'annexes, sous réserve d'être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation principale, dans la limite de 30m² maximum d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine) ; la superficie du bassin de la piscine est limitée à 40 m².
- les installations, aménagements et travaux nécessaires au projet Isère Amont.

Par ailleurs, il sera fait application du règlement sanitaire départemental dans le sous-secteur Nzpe.

N - I-1-C – Conditions particulières relatives à la prise en compte du PPRN (plan de prévention des risques naturels) et du PPRI Isère amont (plan de prévention des risques d'inondation) :

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Isère Amont et par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé, joints en annexe.

Les règlements du PPRN et PPRI précités sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

N - I-1-D – Conditions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager, identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager de la commune sont repérés aux documents graphiques. Les projets portant sur le patrimoine bâti identifié doivent respecter les prescriptions définies au TITRE V du présent règlement.

Le patrimoine végétal identifié dans les documents graphiques doit être préservé ainsi que les niveaux de sol et leurs abords. Tout abattage ou coupe d'arbres est soumis à déclaration préalable. Cette mesure est autorisée en cas de :

- mise en danger justifiée des personnes et des biens,
- risques sanitaires justifiés, pour le patrimoine végétal.

Dans les secteurs correspondant aux cônes de préservation des vues repérés aux documents graphiques, les plantations d'arbres de haute tige, d'arbustes, et de haies arbustives sont interdites.

N - I-1-E – Conditions particulières concernant les secteurs de préservation des zones humides

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être strictement liées à la mise en valeur ou à l'entretien des zones humides.

N - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N - II-1-A – Implantation par rapport au terrain naturel

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle sera étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte.

Aucun remodelage du terrain naturel n'est autorisé à moins de 2 mètres des limites séparatives et voiries ou emprises publiques.

Pour les terrains dont la pente moyenne est comprise entre 0 et 10% au droit du polygone d'implantation de la construction, il ne sera admis aucun remblai ou déblai, une fois la construction terminée.

Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit du polygone d'implantation de la construction, les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée, sous réserve d'être situés à plus de 2 mètres des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

N - II-1-B - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel (TN). Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Hauteurs maximales :

1. la hauteur ne doit pas excéder :

- 7 m pour les constructions correspondant à la destination « exploitation agricole et forestière » ;
- 7 m pour les extensions de constructions correspondant à la sous-destination « logement » ; en cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant ; la hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m ;
- 4 m pour les autres constructions.

2. Dispositions particulières :

- Les bâtiments existants échapperont aux règles ci-dessus dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume général initial de la construction.

N - II-1-C – Implantation des constructions sur les voiries publiques et les voies privées

Champ d'application : 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 en tout point du bâtiment (encorbellement, balcons, dépassées de toiture compris, ...).

Les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite des voies privées.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural remarquable.

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

N - II-1-D – Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction autorisée doit être implantée à au moins 10 m des limites séparatives.

Les extensions des constructions correspondant à la sous-destination « logement » et les bassins des piscines doivent être implantée à au moins 2 mètres des limites séparatives.

N - II-1-E – Conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes autorisées au titre de l'article L151-12 pour les habitations existantes au jour d'approbation du PLU doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation existante, afin de préserver le caractère groupé du tissu existant.

N - II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**N - II-2-A - Dispositions concernant le patrimoine bâti, végétal, naturel et paysager, identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

Afin d'éviter des projets inadaptés, il est conseillé aux pétitionnaires de prendre contact avec l'architecte-conseiller de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté ou à défaut avec les services du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE).

Les travaux de réhabilitation, restauration ou d'extension devront préserver les caractéristiques historiques, architecturales et l'intérêt patrimonial des bâtiments identifiés.

La réhabilitation ou la restauration doit également contribuer à la mise en valeur du bâtiment. Elle sera autorisée dans l'optique :

- soit de maintenir ou restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues,

- soit de recomposer les façades et les volumes afin de permettre d'adapter le bâti ancien à de nouveaux usages.

La réhabilitation ou la restauration prendra en compte le style architectural dominant de l'immeuble, ses principales caractéristiques telles que le maintien :

- des volumes et des formes,
- l'ordonnement des façades et des percements,
- des proportions des percements en façades,
- les éléments constitutifs des toitures et des façades.

Les murs anciens, les fontaines et bassins devront être maintenus, sinon à titre exceptionnel déplacés, dans le respect de leur gabarit et aspect originel, tout comme leur restauration.

Les haies existantes d'essences indigènes seront conservées ; à titre exceptionnel, elles pourront être arrachées sous réserve de reconstitution à l'identique, et à la condition d'être disposées de manière à créer un réseau reliant les autres milieux semi-naturels (forêts, prairies fleuries, vergers, etc.) afin de faciliter le déplacement de la faune et favoriser la biodiversité.

En cas de coupes ou d'abattages d'arbres autorisés, des arbres adaptés à l'écosystème devront être replantés.

N - II-2-B - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Le choix des couleurs de façades, toitures et matériaux employés se fera selon un nuancier présenté au Titre VI du présent règlement.

○ CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Pour des raisons esthétiques, les installations techniques (climatiseurs,...) doivent être habillés ou dissimulés et ne doivent pas être une gêne pour le voisinage.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou de chauffage doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment y compris pour les portes d'entrée, portes de garage, portails, volets, fenêtres, ...) selon le nuancier annexé au règlement.

Dans le cas d'un revêtement enduit, la finition sera talochée, lissée ou traitée par badigeon de chaux (finition écrasée interdite pour éviter l'encrassement prématuré).

○ CARACTERISTIQUES DES TOITURES

L'aspect et les matériaux de couverture s'harmoniseront avec le type dominant dans l'environnement du projet.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les extensions de constructions autorisées au titre de l'article L 151-12 ;

- Les toitures à pans couverts de tuiles mécaniques devront comporter 2 pans minimum avec des pentes de 20 à 45 degrés (36,4% à 100%) conformément à la tradition locale, sauf pour les annexes d'une emprise inférieure à 30 m², qui pourront n'avoir qu'un seul pan ;
- Les dépassées de toiture de 0,40m minimum sont imposées.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., seront conçus dans le respect de la pente de la toiture existante. Les réalisations en saillie des toitures sont autorisées à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- Le bac acier est autorisé dans le cas de toitures à faible pente (pente inférieure à 20%)

○ REHABILITATION – RESTAURATION - EXTENSION

Il conviendra de respecter les modénatures ou éléments décoratifs du bâtiment.

La conservation de certains éléments de décoration pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, volets bois, garde-corps, dépassée de toiture...).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

○ CONSTRUCTION NEUVE

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer en tenant compte de l'implantation et des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment :

- de la composition des façades limitrophes
- les proportions des percements le cas échéant

N - II-2-C - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures constituent une « façade », pour cette raison, elles doivent être de conception simple et traitées avec soin. Il n'y a pas obligation de se clore.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment y compris pour les portes d'entrée, portes de garage, portails, volets, fenêtres, selon un nuancier annexé au règlement.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret de soubassement de 0,60m de hauteur max, discontinu en partie basse pour laisser le passage de la petite faune (à titre indicatif : création de réservation de 15cm x 10cm tous les 12m) surmonté ou non d'un grillage ou d'un système à claire-voie ; le profil en long de l'arase des murs devra se rapprocher du profil du terrain naturel ;
- soit d'un grillage ou d'un système à claire-voie ;
- soit de végétaux d'essences locales à pousse lente de préférence alternant feuillage persistant et feuillage caduque éventuellement doublées d'un grillage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les murs de clôture existants en pierre devront être préservés ou si nécessaire déplacés tout en conservant leur aspect initial. Les murs de soutènement existants en pierre seront conservés.

N - II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La plantation de haies composées de végétaux dont la sensibilité au feu est très forte est interdite, en particulier les résineux tels que thuya, cyprès, ainsi que le bambou.

N - II-4 – STATIONNEMENT

N - II-4-A – Stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions correspondant à la sous-destination « logement » :

- 3 places de stationnement de véhicule automobile
- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour toute extension dont la surface de plancher est supérieure à 30 m²

Pour les autres destinations ou changement de destination des constructions, le nombre de places sera estimé en fonction de la nature et de l'usage de la construction et devra correspondre aux besoins engendrés.

Pour toutes les opérations accessibles depuis une voirie publique, il sera prévu un recul et une plateforme d'attente ouverte au niveau de chaque accès imposant l'implantation des clôtures, portails et autres éléments de clôture en recul pour des motifs liés à la sécurité publique.

Dimensions minimales pour les plateformes d'attente :

- 2,50 x 6 m si le stationnement est parallèle à la voirie,
- ou de 2,50 x 5 m s'il est perpendiculaire à la voirie ;

et l'aménagement d'angles de visibilité.

Il est rappelé que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* » (article R111-2 du Code de l'Urbanisme).

N - III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

N - III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès. Toute opération doit par conséquent minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité ainsi qu'aux exigences de ramassage et de tri des déchets.

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes les opérations accessibles depuis une voirie publique, il sera prévu un recul et une plateforme d'attente ouverte au niveau de chaque accès imposant l'implantation des clôtures, portails et autres éléments de clôture en recul pour des motifs liés à la sécurité publique.

Dimensions minimales pour les plateformes d'attente :

- 2,50 x 6 m si le stationnement est parallèle à la voirie,
- ou de 2,50 x 5 m s'il est perpendiculaire à la voirie ;

et l'aménagement d'angles de visibilité.

N - III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N - III-2-A - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

N - III-2-B - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation doit respecter le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

N - III-2-C - Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit respecter le règlement applicable au territoire de la commune et tenir compte du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) et du PPRI.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

N - III-2-D - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'occasion des travaux de génie civil, et sauf impossibilité technique démontrée, les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux électroniques à très haut débit doivent être prévus.

N - III-2-E - Autres réseaux

Les branchements des réseaux téléphoniques, électriques, électroniques sont exécutés en souterrain.

N - III-2-F - Gestion des déchets

Toute construction ou extension doit inclure des dispositifs conformes aux prescriptions de l'organisme responsable de la collecte et du traitement des déchets ménagers et industriels.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

Conformément à l'article R421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L151-19, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les constructions identifiées au document graphique du PLU n°4.4 sont soumises au permis de démolir. La démolition pourra être autorisée si l'état de la construction et la qualité du projet le justifient. Les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer les dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Les réhabilitations et modifications doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle.

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

En fonction des caractéristiques et intérêts de l'élément identifié, les possibilités d'évolution du bâti et la portée des travaux sont autorisés selon deux degrés :

- conservation : les éléments bâtis (constructions et/ou clôtures) ou paysagers (perspectives, plantations et alignements d'arbres) devront être restaurés ou conservés ; toutefois, des travaux sur ces éléments pourront être acceptés sous réserve de respecter les éléments identifiés dans les fiches (caractéristiques et intérêt) ;
- préservation générale : les éléments devront être préservés en termes de gabarits, d'implantation et d'aspect général des constructions en respectant les éléments identifiés dans les fiches (caractéristiques et intérêt).

Afin d'éviter des projets inadaptés, il est conseillé aux pétitionnaires de prendre contact avec l'architecte-conseiller de la commune avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté ou à défaut avec les services du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Isère (CAUE).

LISTE DES ELEMENTS IDENTIFIES

REPERE L1 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : MAISON FERMIERE DU CHÂTEAU DU MOULIN ET SA GRANGE

QUARTIER : Le Village

ADRESSE : 88 Chemin du Village

CADASTRE : AM144 et 168

DATATION ESTIMEE : XVIIe siècle

INTERET : historique, architectural

CARACTERISTIQUES

> Historiques :

Cette maison fermière et sa grange sont les dépendances d'un grand domaine agricole de Saint-Nazaire qui comprenait entre autres une maison de maître appelée parfois « Château du moulin ». Il sera détruit par un incendie en 1904.

En 1698, Noble Auguste Girin, Trésorier de France, en est le propriétaire.

En 1827, Auguste Beaufort de Lamarre, maire de Saint-Nazaire de 1827 à 1830, en devient le propriétaire.

> Architecturales :

La façade Sud de la maison fermière présente de belles fenêtres à meneaux et encadrements de portes et fenêtres en accolade. Les façades sont en pierres apparentes en joints détourés. Les ouvertures sont fermées par des volets en bois. La toiture est à quatre pans recouverte de tuiles de couleur ocre.

La grange transformée en habitation (2010), présente sur sa façade Sud des encadrements de baies en pierres de taille. Les façades sont en pierres apparentes en joints détourés. La large porte à deux vantaux et le large débord de toiture qui la protège, attestent de la fonction d'origine. La toiture est à deux pans recouverte de tuiles de couleur ocre.

Les deux bâtiments sont à l'alignement du Chemin du Moulin.

PRESCRIPTIONS

Les deux bâtiments (maison fermière et ancienne grange) sont à préserver dans leur ensemble.

Les façades en pierres apparentes sont à restaurer avec des joints non détourés.

L'avancée de toit de la grange et son ouverture principale sont à conserver.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-les-Eymes
- Groupe Patrimoine, Le Village & le Moulin, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes, juin 2011



REPERE L2 sur document graphique 4.4**DENOMINATION : MAISON FORTE DE MIRIBEL**

QUARTIER : Le Village

ADRESSE : 43 Chemin des Buis

CADASTRE : AM4

DATATION ESTIMEE : XVe siècle

INTERET : historique, architectural

CARACTERISTIQUES**> Historiques :**

Dans le parcellaire de 1698, Ennemond Copin du Bonnet apparaît comme propriétaire de deux habitations, dont une est décrite comme « le château et sa terrasse » et correspond à une petite maison forte avec une terrasse soutenue par un mur en pierres du Manival qui surplombe le Hameau du Moulin.

Cette maison forte restera dans la puissante famille dauphinoise des Copin de Miribel jusqu'en 1871.

De 1921 à 1970, la famille Portigliatti y installe une boucherie.

> Architecturales :

Elle présente trois niveaux et une tour ronde en demi-hors-œuvre en milieu de façade sud arasée aujourd'hui au niveau du toit du corps de logis. Cette tour abrite un escalier à vis qui dessert les étages.

Les pilastres et leurs corniches sculptées encadrant la porte d'entrée datent probablement du XVIIe siècle en raison de leur style typique de cette époque.

Deux archères subsistent, une au-dessus de la porte d'entrée dans la tour, l'autre à l'arrière du bâtiment.

La tour et les archères sont des éléments qui permettent de qualifier cette maison d'ancienne maison forte.

Sur la façade sud du corps de logis, les fenêtres à meneau et croisée de pierre, témoignent de l'époque probable de construction du XVème siècle.

En 2010, le bâtiment est restauré par de nouveaux propriétaires et retrouve alors son cachet d'origine.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à conserver ainsi que le mur de soutènement de la terrasse.

Possibilité de restaurer le toit de la tour dans son architecture originelle.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-les-Eymes
- Groupe Patrimoine, *Le Village & le Moulin, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes*, juin 2011



REPERE L3 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : ANCIEN PRIEURÉ ET PRESBYTÈRE

QUARTIER : Le Village

ADRESSE : Place de l'Eglise

CADASTRE : AM13, 14, 15, 16

DATATION ESTIMÉE : antérieur XIIIe siècle

INTERET : culturel, historique et architectural

CARACTERISTIQUES

> Historiques :

Le prieuré de Saint-Nazaire est mentionné dans les Cartulaires de Saint-Hugues du XIIe siècle et dans la Bulle du Pape Alexandre III de 1179, comme « existant depuis longtemps déjà » et possession du monastère de Saint-Chaffre. C'est autour du prieuré que se serait formé au XIIIe siècle le village de Saint-Nazaire.

Au cours du XVe siècle, les deux familles de Commiers et Alleman convoient ce riche domaine et s'affrontent lors des dernières guerres féodales du Dauphiné (1442 puis en 1474). Déclaré Bien National en 1790, il est mis en vente le 2 mars 1791.

Le presbytère

Depuis le Concordat de 1802, la commune est tenue de procurer aux ministres des cultes les moyens de se loger. En 1822, la commune de Saint-Nazaire achète une partie du prieuré comprenant la sacristie de l'ancienne église, dans le but de fournir un logement pour le curé. Le presbytère est agrandi en 1846. Le curé est logé gratuitement jusqu'en 1905, date de séparation de l'église et de l'état. En 1977 le presbytère est acheté par des particuliers

> Architecturales :

Le prieuré présente sur une de ses façades Ouest de remarquables encadrements de baies et de linteaux en pierre de taille, sur sa façade Est et une partie de la façade Sud, des fenêtres à meneaux témoignent de la période Renaissance.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver. Conserver les fenêtres à meneaux et croisées de pierre.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-les-Eymes
- Groupe Patrimoine, *Le Lavors & la Place de l'église, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes*, juin 2012
- Groupe Patrimoine, *La vie locale de l'ancien régime à nos jours*, Tome 1, Juin 2001
- Groupe Patrimoine, *Le village et le Moulin, Flâneries dans Saint-Nazaire-les-Eymes*, juin 2011.



REPERE L4 sur document graphique 4.4**DENOMINATION : L'EGLISE**

QUARTIER : Le Village

ADRESSE : Place de l'Eglise

CADASTRE : AM12

DATATION : 1835

INTERET : culturel, historique et architectural

CARACTERISTIQUES**> Historiques :**

En 1832, l'ancienne église présente un danger réel pour les paroissiens et de plus est trop petite. Le Conseil municipal se prononce alors pour une reconstruction complète de l'église. L'agrandissement étant impossible au bord du coteau, elle est détachée du prieuré et son chœur orienté au Nord. Les travaux sont terminés en décembre 1835.

Un demi-siècle plus tard, en 1881, des travaux de restauration sont nécessaires pour consolider l'église et lui donner un aspect plus religieux.

> Architecturales :

La flèche est reconstruite en tuf après un incendie causé par la foudre le 14 juillet 1884.

En 1982, le legs de Madame Pelosse à la paroisse permettra de réaliser des travaux importants de remise en état de l'église.

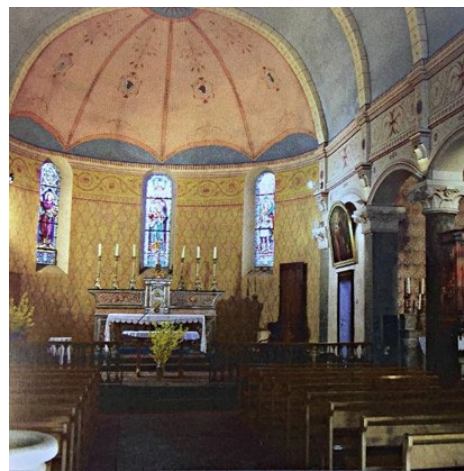
L'église conserve ses décors muraux du XIXe siècle, les vitraux offerts par les notables de l'époque et la chaire datée de 1550.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-les-Eymes
- Groupe Patrimoine, *Le Lavors & la Place de l'église, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes*, juin 2012



REPERE L5 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : ANCIENNE ECOLE DE FILLES

QUARTIER : Le Village

ADRESSE : Place de l'Eglise

CADASTRE : AM21 et AM22 pour partie

DATATION : 1ère moitié XIXe siècle

INTERET : historique et architectural

CARACTERISTIQUES

> Historiques :

Ce n'est qu'en 1861 que les filles sont scolarisées dans une école aménagée dans un bâtiment en partie édifié à cet effet sur la place de l'église.

Une Société de Bienfaisance mutuelle créée à Saint-Nazaire en 1851, achète à la commune le rez-de-chaussée de ce bâtiment.

De 1861 à 1891, l'école de filles se situe dans le bâtiment L5 place de l'église, puis s'installe dans la mairie actuelle et en 1976 dans le groupe scolaire actuel.

> Architecturales :

Le bâtiment de base carrée s'élève sur 2 étages. Les façades sont recouvertes partiellement d'enduit. Les chaînages d'angles sont en pierres de taille, les encadrements de baies plein cintre en briques rouges. Les baies du rez-de-chaussée, façade Sud sont reproduites façade Est à l'étage. Les baies sont fermées par des volets en bois peint.

Sur la façade Est subsiste le palier du perron fermé en balcon, sur la façade Ouest subsiste une arche en pierre de taille encadrant une ouverture en partie obstruée.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver. Conserver les baies cintrées et leurs encadrements en briques et volets cintrés. Les autres ouvertures devront également disposer de volets en harmonie avec ceux cintrés.

Façade ouest : Conserver l'arche en pierre taillée (parcelles AM 21 et 22)

Les façades sont à restaurer.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-les-Eymes
- Groupe Patrimoine, *Le Lavors & la Place de l'église, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes*, juin 2012



Arche en pierres taillées

REPERE L6 sur document graphique 4.4
DENOMINATION : MAISON DE VILLAGE
QUARTIER : Le Village
ADRESSE : 210 Chemin du Village
CADASTRE : AM28
DATATION : 1860 environ
INTERET : architectural

CARACTERISTIQUES

> Architecturales :

Cette maison construite vers 1860, présente des ouvertures ordonnancées avec des encadrements en briques. Les fenêtres sont fermées par des volets en bois. La toiture est à 2 pans. La façade ouest est à l'alignement du chemin du village.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver. Ordonnancement des ouvertures et encadrements en brique à préserver.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-les-Eymes
- Groupe Patrimoine, *Le Village & le Moulin, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes*, juin 2011



REPERE L7 sur document graphique 4.4
DENOMINATION : ANCIENNE AUBERGE
QUARTIER : Le Village
ADRESSE : 236 Chemin du Village
CADASTRE : AM186
DATATION : 1843 environ
INTERET : historique, architectural

CARACTERISTIQUES

> Historiques :

En 1837, Alexis Saint-Pierre reçoit l'autorisation d'enseigner à Saint-Nazaire.

En 1843, il fait construire « une maison pour y établir son école.. ». Il est instituteur jusqu'en 1852 puis se reconvertit en aubergiste suite à un différend avec l'inspecteur.

Pendant la 1ère guerre mondiale, ses descendants construisent côté Nord, une salle de bal de 100 m2.

Le café-restaurant reste ouvert jusqu'en 1925.

> Architecturales :

La maison imposante, construite sur une base carrée est à l'alignement du chemin du village. Les façades sont recouvertes d'un enduit laissant apparaître les chaînages d'angle et les encadrements d'ouverture en pierres de taille.

Les fenêtres et portes sont fermées par des volets en bois peint.

La toiture est à quatre pans.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver. Ordonnancement des ouvertures et encadrements à préserver.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-les-Eymes
- Groupe Patrimoine, Le Village & le Moulin, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes, juin 2011



REPERE L8 sur document graphique 4.4**DENOMINATION : MAISON DE VILLAGE**

QUARTIER : Le Village

ADRESSE : 300 Chemin du Village

CADASTRE : AM34

DATATION : 1882

INTERET : architectural

CARACTERISTIQUES**> Architecturales :**

Cette imposante bâtisse a été édifiée en 1882. Elle est composée d'une partie habitation qui s'élève sur deux étages et des combles, prolongée par d'importants bâtiments agricoles. Elle a abritée autrefois une magnanerie.

La partie habitation présente des chaînages d'angle en pierres et des encadrements de baies en briques.

Les ouvertures sont ordonnancées. Des oculus permettent de faire rentrer la lumière dans les combles.

Les fenêtres sont fermées par des volets en bois peints. La toiture du logement est à quatre pans.

La partie agricole, présente une avancée de toit soutenue par des jambes de force et une grande ouverture de porte, deux points caractéristiques du bâti agricole.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver, ordonnancement des ouvertures à conserver.

Partie agricole : à conserver l'avancée de toit et l'ouverture de porte.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-les-Eymes
- Groupe Patrimoine, *Le Village & le Moulin, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes*, juin 2011



REPERE L9 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **MAIRIE**

QUARTIER : Le Village

ADRESSE : 385 Chemin du Village

CADASTRE : AK174

DATATION : 1891

INTERET : historique, architectural

CARACTERISTIQUES

> Historiques :

Sous la III^e République, le ministre de l'instruction publique, Jules Ferry fait voter en 1881-1882, une série de lois qui rendent l'école gratuite, laïque et obligatoire pour les enfants des deux sexes de 6 à 13 ans.

Les communes doivent alors proposer des locaux sains et confortables destinés à l'enseignement public. Comme dans de nombreuses communes de France, Saint-Nazaire construit en 1891 une mairie-école. Elle comprend alors deux salles de classes, une pour les filles et une pour les garçons, et au premier étage, les logements des deux instituteurs, de part et d'autre de la salle de mairie. L'école a occupé ces locaux jusqu'en 1957.

> Architecturales :

Le bâtiment est aisément identifiable comme école dite de Jules Ferry. Il est marqué par une composition symétrique, des ouvertures ordonnancées soulignées de briques rouges et de pierres, et de chaînages d'angle en pierres.

La façade Est est rehaussée d'un fronton-pignon percé d'un bel oculus. Sous l'oculus il y a l'inscription « mairie de Saint-Nazaire » et sur les ailes du bâtiment, deux inscriptions « Ecole de filles » et « Ecole de garçons ».

La toiture est à 4 pans recouverte de tuiles de couleur ocre.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver, ainsi que les deux platanes situés devant l'entrée.

A conserver : les inscriptions.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-les-Eymes
- Groupe Patrimoine, *Le Village & le Moulin, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes*, juin 2011



REPERE L10 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : ANCIEN CAFE DE LA MAIRIE

QUARTIER : Le Village

ADRESSE : 329 Chemin du Village

CADASTRE : AK181 et 182

DATATION : début XIXe siècle

INTERET : historique, architectural

CARACTERISTIQUES

> Historiques :

Cette maison a connu plusieurs activités : Mairie, école, puis café.

En 1856 la mairie y est transférée de la première Maison commune Place de l'église. Dans le même temps, de 1856 à 1892, elle fait aussi office d'école de garçons. L'ancienne mairie est vendue en 1894 et en février 1907, un débit de boissons est ouvert. Le café de la mairie fonctionnera pendant une douzaine d'années.

> Architecturales :

Le bâtiment s'élève sur un étage et combles. Les façades sont en pierres jointoyées, le soubassement, les chaînages d'angles et les encadrements d'ouvertures en pierres. Les fenêtres sont fermées par des volets en bois.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-les-Eymes
- Groupe Patrimoine, *Le Village & le Moulin, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes*, juin 2011



REPERE L11 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : LA MAISON DU BARBIER

QUARTIER : Le Village

ADRESSE : 257 Chemin du Village

CADASTRE : AK197

DATATION : XVII^e siècle

INTERET : historique, architectural

CARACTERISTIQUES

> Historiques :

Plusieurs générations de cordonniers de la famille Chêne se succèdent durant le XIX^e siècle dans cette belle maison.

L'enseigne peinte au-dessus de la porte d'entrée représentant un plat à barbe, laisse supposer que c'est dans ces lieux qu'Auguste Richard, barbier à Saint-Nazaire vers 1865, exerçait sa profession.

Pendant la seconde guerre mondiale, M. et Mme Brun tiennent un café-restaurant-épicerie pendant une douzaine d'années.

> Architecturales :

Cette maison s'élève sur un étage. Les chaînages d'angles et les encadrements de baies sont en pierres de taille, les façades en pierres jointoyées. Les ouvertures sont ordonnancées et les volets en bois peints.

La toiture est à deux pans recouverte de tuiles de couleur ocre.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver et enseigne de barbier, sur façade Est, à conserver.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-les-Eymes
- Groupe Patrimoine, *Le Village & le Moulin, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes*, juin 2011



REPERE L12 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : LA MAISON DE L'ORGANISTE

QUARTIER : Le Village

ADRESSE : 205 Chemin du Village

CADASTRE : AK204

DATATION : 1890

INTERET : historique, architectural

CARACTERISTIQUES

> Historiques :

Jules Didier, compagnon charpentier, a édifié cette maison en 1890.

Sa fille Gabrielle Guillermin apprend le piano et joue de l'harmonium à l'église tout en dirigeant la chorale. Elle a donné des cours à de nombreux jeunes Saint-Nazairois.

> Architecturales :

Cette grande maison en pierres est construite en retrait du chemin du Village. Une cour fermée par un portail en fer se prolonge sous un vaste préau. Deux piliers surmontés de vasques encadrent le portail de la cour.

Elle s'élève sur deux étages plus combles. Les ouvertures sont ordonnancées, fermées par des volets en bois. La toiture est à quatre pans recouverte par des tuiles de couleur ocre.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver, ordonnancement des ouvertures à conserver.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-les-Eymes
- Groupe Patrimoine, *Le Village & le Moulin, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes*, juin 2011



REPERE L13 sur document graphique 4.4
DENOMINATION : GRANGE A TROIS NEFS

QUARTIER : Le Village

ADRESSE : Chemin du Village

CADASTRE : AM2

DATATION ESTIMEE : XVe / XVIe siècle

INTERET : historique, architectural

CARACTERISTIQUES

> Historiques :

Les textes anciens mentionnent un verger et plusieurs dépendances de la maison forte de Miribel : grange, écuries....

> Architecturales :

A proximité de la maison forte de Miribel, ce vaste bâtiment est construit en pierres calcaires, aux angles et encadrements d'ouvertures en pierre de taille. Une arche monumentale encadre la porte principale. Il est divisé en trois travées, ce qui lui confère le nom de « grange à trois nefs ».

La nef centrale était utilisée pour le stockage du fourrage, le parage des charrettes et comme aire de battage. Les deux nefs collatérales étaient réservées aux caprins et ovins, et aux bovins.

Son architecture à trois nefs, ses dimensions et sa charpente remarquable en font un bâtiment rare en Dauphiné.

Petit patrimoine associé : entre la grange à 3 nefs et un four à pain, le propriétaire fait construire au début du XXe siècle une « grange-cave à vin », en moellons de mâchefer avec réemploi de la charpente d'une ancienne grange du prieuré.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver ainsi que le petit patrimoine associé :

- four à pain ;
- grange-cave à vin.

Conserver les ouvertures et l'avancée de toit soutenue par des jambes de force.

En mauvais état.

Sources bibliographiques :

- *Archives communales de Saint-Nazaire-les-Eymes*
- *Groupe Patrimoine, Le Village & le Moulin, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes, juin 2011*



Grange à trois nefs



Grange cave à vin



Four à pain

REPERE L14 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **ANCIENNE PROPRIETE VITICOLE**

QUARTIER : Le Village

ADRESSE : 81 Chemin du Village

CADASTRE : AK208

DATATION ESTIMEE : XVIIe siècle

INTERET : historique, architectural

CARACTERISTIQUES

> Historiques :

Cette grande maison est décrite dans le parcellaire de Saint-Nazaire de 1698 comme faisant partie d'une grande propriété avec grange, four, jardin, vignes ... Une maison de propriétaire viticole.

Chaque été, une colonie de chauve-souris, les Grands Murins, rejoint le grenier de cette maison. C'est une espèce considérée menacée en Europe et en danger en Isère.

> Architecturales :

Ce bâtiment s'élève sur deux niveaux et combles. Les façades sont recouvertes d'enduit. Les ouvertures sont ordonnancées. Le toit est à quatre pans recouvert de tuiles de couleur ocre.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-les-Eymes
- Groupe Patrimoine, *Le Village & le Moulin, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes*, juin 2011



REPERE G1 sur document graphique 4.4**DENOMINATION : LA PETITE GARE**

ADRESSE : 215 Chemin de la Touvière

CADASTRE : AI40

DATATION : fin XIXe siècle

INTERET : historique, architectural

CARACTERISTIQUES**> Historiques :**

Le projet de la ligne de Tramway Grenoble-Chapareillan (TGC) est adopté en 1898. L'ouverture de la ligne s'échelonne de 1899 à 1901. Des gares, stations et haltes desservent les communes dont celle de Saint-Nazaire.

Le tracé est adopté par le Conseil municipal en 1896 puis, par délibération du 23 février 1897, il est décidé d'implanter sur la commune deux haltes (Rivoulets et Clèmes) ainsi qu'une station en haut du cimetière.

Dès 1931, la compagnie du Tramway connaît des difficultés.

Après déclassement de la ligne en 1936, la commune rachète la station et les terrains attenants en 1944.

Par délibération du Conseil municipal du 21 janvier 2015, la station, baptisée « petite gare » est réhabilitée en salles communales.

> Architecturales :

Ce bâtiment de plan rectangulaire s'élève sur un rez-de-chaussée. Sa toiture à deux pans est recouverte de tuiles de couleur ocre. Les façades sont recouvertes d'un enduit de couleur beige.

Les baies sont encadrées d'une maçonnerie en relief, à l'exception de la baie façade Sud, ouverte lors des travaux de restauration de 2015. Leurs encadrements sont peints en blanc. Les volets sont en bois peints.

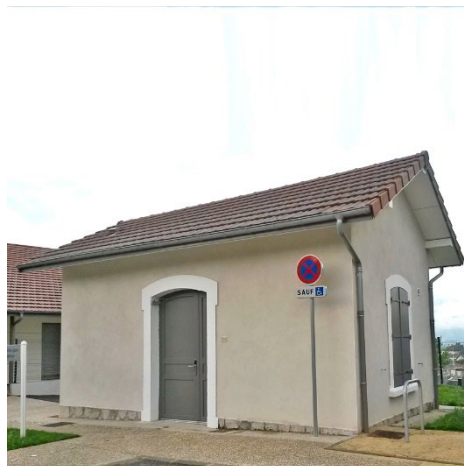
Les abords ont été aménagés en 2015.

PRESCRIPTIONS

L'ensemble du bâtiment est à conserver en l'état.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-Les-Eymes
- Groupe Patrimoine, *Le Piat & le chemin de la Touvière, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes*, juin 2012



REPERE M1 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : MAISON BOURGEOISE

ADRESSE : Chemin du Manival

CADASTRE : AK1

DATATION : 1919

INTERET : architectural

CARACTERISTIQUES

> Architecturales :

Cette maison bourgeoise a été construite en 1919. Elle s'élève sur deux étages.

Un pignon marque le centre de la façade principale avec une ouverture ornée d'un lambrequin. Les ouvertures sont ordonnancées. Leurs encadrements sont en maçonnerie peinte. Les volets sont en bois peints bleu clair.

La toiture est à quatre pans recouverte de bardeaux couleur ardoise. Le pan de la façade principale est découpé par un toit à deux pans qui recouvre le pignon.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver.

A conserver : les lambrequins et les volets.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-Les-Eymes
- Groupe Patrimoine, *Le Lavors & la place de l'église, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes*, juin 2011



REPERE R1 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **MAISON DU MAITRE GANTIER**

QUARTIER : Les Ratz

ADRESSE : 237 Chemin des Ratz

CADASTRE : AE198

DATATION : XIXe siècle

INTERET : historique, architectural

CARACTERISTIQUES

> Historiques

Au milieu du XIXe siècle, existaient à cet emplacement deux bâtiments distincts.

En 1871, un jeune gantier grenoblois s'y installe pour de longues années.

> Architecturales

En 1936, les deux bâtiments sont réunis en un seul par un toit unique à quatre pans.

La construction s'élève sur un étage.

En sous-sol, subsiste une citerne voûtée en pierre de taille, de 35m3. Les encadrements de baies et les angles sont soulignés de blanc.

La toiture à quatre pans est recouverte de tuiles de couleur ocre.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-Les-Eymes
- Groupe Patrimoine, Les Ratz, Le Mollard, Le Brinchet, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes, juin 2016



REPERE R2 sur document graphique 4.4DENOMINATION : « **BELLEVUE** »

QUARTIER : Les Ratz

ADRESSE : 192 Chemin des Ratz

CADASTRE : AD75, 77

DATATION ESTIMEE : XVe / XVIe siècle

INTERET : historique, architectural

CARACTERISTIQUES> Historiques :

En 1620, selon les archives communales, Maître Jehan Bernard, procureur de la Cour du Dauphiné est propriétaire de cette bâtisse.

En 1740, la propriété est acquise par un autre parlementaire, Pierre Termet.

En novembre 1796, Le bâtiment et son jardin sont vendus en quatre lots et connus de nombreux propriétaires, des regroupements divers.

En 1940, Bellevue a été décrite en état de « ruines ». Le bâtiment a été sauvé et restauré à la fin du XXe siècle.

> Architecturales :

Construite au sommet de la colline des Ratz, cette demeure Renaissance qui s'élève sur un étage et combles, est prolongée au Sud par un appendice de construction plus récente.

Les chaînages d'angle et encadrements des baies sont en pierre de taille.

A l'étage, quatre fenêtres à meneau et croisées de pierres scandent la façade Est. Certaines d'entre elles ont été obstruées partiellement pour échapper à l'impôt sur les portes et fenêtres.

Au rez-de-chaussée, une porte ancienne présente un vantail à panneaux cloutés.

L'arche en pierre de taille qui encadre la porte d'entrée vitrée a été réalisée lors des travaux de fin XXe.

La toiture à quatre pans est couverte de tuiles de couleur ocre.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver.

Les fenêtres à meneau, la porte ancienne en bois doivent être conservées.

Les fenêtres à meneau obstruées partiellement peuvent retrouver leur état d'origine.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-Les-Eymes
- Groupe Patrimoine, Les Ratz, Le Mollard, Le Brinchet, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes, juin 2016



REPERE R3 sur document graphique 4.4**DENOMINATION : CHATEAU DES EYMES**

ADRESSE : 40 Chemin du Mollard

CADASTRE : AE114

DATATION ESTIMEE : XVIe, XVIIe, XIXe siècle

INTERET : historique, architectural

CARACTERISTIQUES**> Historiques :**

En 1678, le premier propriétaire attesté de ce château est Jacques Rigo, avocat au Parlement de Grenoble. Cependant, ce château pourrait remonter au XVIe siècle.

Son histoire est marquée par celles des familles de la noblesse de robe ou de la bourgeoisie du parlement du Dauphiné, Rigo de Monjeune, Amat de Lauza, Rolland.

Ce château est resté dans la même famille depuis son acquisition en 1746 par le Noble Gabriel Amat, Conseiller Secrétaire du Roi. Depuis la fin du XIXe siècle, il est associé au nom de la famille Villeroy.

> Architecturales :

Le Château se compose d'un bâtiment rectangulaire qui s'élève sur deux étages, flanqué de deux tours carrées de trois étages et deux appendices, un côté Belledonne et l'autre côté Chartreuse.

Les toits sont recouverts de tuiles ocre rouge. Le toit du corps principal est à deux pans et les toits de tours sont à quatre pans incurvés en bordure de toit. Les façades sont recouvertes d'un enduit beige.

Les ouvertures sont ordonnancées, leurs linteaux sont en arcs surbaissés, les volets pleins en bois sont peints de couleur bleu clair.

Un bandeau ou moulure marque le haut des tours. Des aménagements intérieurs et extérieurs sont réalisés dans la deuxième moitié du XVIIIe siècle.

A l'extérieur, les linteaux des fenêtres en arcs surbaissés sont typiques du XVIIIe siècle et peuvent avoir été modifiés à l'occasion de cette première campagne importante de travaux. Les garde-corps des fenêtres en fer forgé sont remarquables de légèreté.

En 1894, c'est au cours d'une seconde grande campagne de travaux qu'il a été procédé à la modification des toits, création de deux appendices transformés en salon côté Belledonne et en cuisine côté Chartreuse, réfection des sols au rez-de-chaussée et des cheminées.

Un portail en fer forgé, encadré par d'imposants piliers en pierre de taille, est couronné d'un travail remarquable en fer forgé.

Le parc est dessiné suivant trois perspectives. C'est une création du paysagiste Luizet qui créa le Parc de la tête d'or.

Devant la terrasse se trouve un jardin à la française avec un parterre de buis taillés.

Face à Belledonne un superbe parc à l'anglaise a été planté au XIXe siècle avec des espèces recherchées : chêne pyramidal, ginkgo-biloba, cèdres du Liban, pins d'Autriche, hêtres pourpres.

A l'arrière enfin un petit bois bordée d'une allée de charmilles plusieurs fois centenaires avec un chêne vieux de plus de 300 ans.

A l'angle Sud-Est du parc, s'élève un petit pavillon d'angle aux chaînages d'angles et encadrements de fenêtres en pierre de taille. Une niche abrite une croix gravée au nom de Jacques Rigo avec la date de 1678 qui peut indiquer la date de construction du pavillon.

Ce pavillon fait partie de l'enclos du domaine constitué de hauts murs en pierres jointoyées et qui entourent le domaine actuel et les anciennes dépendances.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver (le bâti, l'ensemble de la propriété, le parc et le petit patrimoine associé : la fontaine-bassin, la croix « Jacques Rigo », le portail avec ses 3 chasse-roues et la grille). Les façades et les tours sont à conserver ainsi que le pavillon d'angle et son chasse-roue.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-Les-Eymes
- Groupe Patrimoine, Les Ratz, Le Mollard, Le Brinchet, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes, juin 2016



REPERE R4 sur document graphique 4.4DENOMINATION : « **LA BEYROUD** »

ADRESSE : 339 Chemin de la Veyrie

CADASTRE : AD144

DATATION : XVe siècle

INTERET : historique, architectural

CARACTERISTIQUES> Historiques :

L'on sait qu'il existait, en 1361, une maison et une grange au lieu-dit « les Combes » (Vallon de la Fonce).

En 1699, Jean-Baptiste Rigo, avocat à la Cour du Dauphiné en est le propriétaire. Il possède également le Château des Eymes.

Jusqu'en 1839, cette maison fermière appartient aux différents châtelains du Château des Eymes. A cette date, François Amat Rolland, Conseiller honoraire à la Cour de Grenoble, la vend à Jean Faure, propriétaire cultivateur à Saint-Nazaire. Elle reste dans la même famille jusqu'en 1976, puis elle change de nouveau de propriétaire en 1982.

> Architecturales :

Ce bâtiment s'élève sur un niveau. Il présente deux parties de facture différente :

- une partie très ancienne, pratiquement carrée (cadastre napoléonien) avec des murs très épais,
- et une partie au nord, plus récente, une ancienne grange (postérieure à 1807) réhabilitée en 1990.

Les toitures à deux pans sont couvertes de tuiles de couleur ocre panachée.

Dans la partie la plus ancienne, les murs sont jointoyés, les encadrements des ouvertures et les chaînages d'angles sont en pierre de taille.

Façade Est, les encadrements de la porte et des trois fenêtres, dans la même pierre, ont probablement été créés pour cette maison. Ils sont datés de la fin du XVe, début XVIe siècle. Les fenêtres sont protégées par des grilles en fer forgé.

Le linteau de la porte présente un arc en double accolade, les piédroits se terminent par des congés travaillés. Le vantail de la porte en bois est clouté.

Sur la façade Nord, les ouvertures ne sont pas ordonnancées et sont de tailles différentes.

La façade Sud a été remaniée avant les années 1980.

Dans la partie Nord, postérieure à 1807, l'encadrement de la porte d'entrée nord d'une ferme de St-Martin d'Hères a été réemployé lors des travaux de réhabilitation (1990) de l'ancienne grange.

PRESCRIPTIONS

Dans la partie ancienne du XVe, sont à conserver:

- la volumétrie, la façade Est,
- en façade Sud, les encadrements de baies en pierre de taille,
- en façade Ouest, les encadrements de baies.

Dans la partie Nord postérieure à 1807, l'encadrement en pierre de la porte d'entrée est à conserver.

Sources bibliographiques :

- Bibliothèque Départementale de l'Isère
- Archives communales de Saint-Nazaire-Les-Eymes
- Groupe Patrimoine, Les Ratz, Le Mollard, Le Brinchet, *Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes, juin 2016*



REPERE P1 sur document graphique 4.4**DENOMINATION : MAISON DE MAITRE**

QUARTIER : Le Piat

ADRESSE : 130 Chemin du Piat

CADASTRE : AI16, 161

DATATION ESTIMEE : XVIe, XVIIe siècle

INTERET : historique, architectural

CARACTERISTIQUES> Historiques :

On connaît les propriétaires successifs de cette maison de maître depuis le tout début du XVIIe siècle.

Allemand Dulauron (1741- 1819) , procureur au Parlement du Dauphiné acquiert ce domaine en 1771. En 1819, le domaine est acheté par Louis Teynard. Sa fille hérite du domaine, épouse Jacques-Eugène de Vallée, proviseur du Lycée de Grenoble qui sera maire de Saint-Nazaire de 1860 à 1866. Son fils, Félix Teynard est célèbre par ses photographies d'Egypte présentées à l'exposition universelle de Paris en 1855.

> Architecturales :

Un imposant porche Dauphinois (avec deux chasse-roues) marque l'entrée de la propriété derrière lequel on découvre une grande maison de maître.

Cette maison Renaissance, a sans doute été transformée dans la deuxième moitié du XVIIIe siècle en maison bourgeoise par Allemand Dulauron.

Le bâtiment s'élève sur un étage surmonté d'un demi-étage de combles.

Sur la façade principale orientée Est, les ouvertures sont ordonnancées, leurs linteaux sont en arcs surbaissés. Elles sont closes par des volets en bois peint de couleur gris clair. Sur la façade Sud, à l'étage, les fenêtres sont en trompe l'œil.

Les chaînages d'angle et les encadrements sont en pierre de taille. Les façades sont recouvertes d'un enduit gris minéral.

La toiture à quatre pans est recouverte de tuiles de couleur ocre.

Dans le parc, il faut noter une fontaine toujours en service et un magnifique cèdre.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à conserver y compris le petit patrimoine associé (source + bassin en pierre, porche avec chasse-roues).

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-Les-Eymes
- Groupe Patrimoine, Les Ratz, Le Mollard, Le Brinchet, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes, juin 2016



REPERE P2 sur document graphique 4.4**DENOMINATION : « MAISON DU CAPITAINE FLORY »****QUARTIER :** Le Piat**ADRESSE :** 9 Impasse du Moissief**CADASTRE :** AI9**DATATION ESTIMEE :** XVe XVIe siècle**INTERET :** historique, architectural**CARACTERISTIQUES****> Historiques :**

Mentionnée dans le parcellaire de 1698, cette maison est vraisemblablement celle de la famille Flory. Son premier propriétaire connu serait le capitaine-châtelain Flory (qui exerce la justice locale au nom du seigneur du lieu).

> Architecturales :

Le bâtiment s'élève sur un étage et présente en façade principale un pignon haut et une large avancée de toit soutenue par des jambes de force.

La restauration de 1980 a respecté les éléments constitutifs de la façade principale et de l'avancée de toit.

La façade principale est en pierres apparentes jointoyées.

Les encadrements des baies sont en pierre de taille.

Divers détails architecturaux sont typiques du XVe siècle :

- une fenêtre géminée aux très riches congés,
- des linteaux de baies en accolade.

A l'étage, des portes en façade laissent supposer qu'elles ont été desservies par un escalier ou une galerie.

Le toit est à deux pans.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver.

La façade Est est à conserver ainsi que l'avancée de toiture soutenue par les jambes de force.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-Les-Eymes
- Groupe Patrimoine, Les Ratz, Le Mollard, Le Brinchet, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes, juin 2016



REPERE P3 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : « **MAISON DU JUGE JOACHIM RICHARD** »

QUARTIER : Le Piat

ADRESSE : 288 Chemin du Piat

CADASTRE : AI2

DATATION ESTIMEE : XVe XVIe siècle

INTERET : historique, architectural

CARACTERISTIQUES**> Historiques :**

Au XVIIe siècle, le juge Joachim Richard, avocat au Parlement du Dauphiné, en est le propriétaire. Il possède de nombreuses terres et vignes sur le territoire de la communauté de Clèmes.

En 1768, elle devient propriété de la famille Thomé de Veyne.

> Architecturales :

La porte d'entrée centrale avec une imposte en fer est typique du XVIIe siècle. Son vantail clouté est peut-être d'époque. Il présente des panneaux dessinés par des moulures rapportées.

Plusieurs dates rappellent l'évolution de la propriété.

A l'arrière du bâtiment, une cave voûtée en berceau, profonde, a été créée en 1783 comme l'indique la date gravée sur la clé d'arc de son entrée.

Sur la façade remaniée à plusieurs reprises, on reconnaît les ouvertures de la fin du XVIIIe siècle avec leurs linteaux chanfreinés en arc surbaissé.

Dans la cour, le puits en pierre couvert porte la date de 1843.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver. Le petit patrimoine associé et référencé dans la liste du « petit patrimoine » est à conserver.

L'encadrement de porte d'entrée avec son imposte et la porte sont à conserver.

L'encadrement d'entrée de la cave est à conserver.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-Les-Eymes
- Groupe Patrimoine, Les Ratz, Le Mollard, Le Brinchet, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes, juin 2016



REPERE E1 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : « **LE VIEUX LOGIS** »

QUARTIER : Les Eymes

ADRESSE : 803 Route de Chambéry

CADASTRE : AH156

DATATION : 1850

INTERET : architectural

CARACTERISTIQUES

> Architecturales :

Tel est le nom de cette bâtisse qui borde la route des Eymes depuis 1850 et dont l'agrandissement, côté Nord, date de 1872. La partie la plus ancienne présente un toit dauphinois imposant à trois pans.

Les chaînages d'angle et les encadrements de fenêtres sont en pierre de taille.

Les façades sont recouvertes d'un enduit vif orangé.

Les toits sont recouverts de tuiles écailles de couleur ocre.

PRESCRIPTIONS

Conservation du toit de la partie ancienne et des encadrements d'ouvertures et chaînages d'angle en pierre de taille

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-Les-Eymes
- Groupe Patrimoine, La Grand'Route & les Eymes, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes, juin 2013



REPERE E2 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : « **LA MAISON DU FERRONNIER** »

QUARTIER : Les Eymes

ADRESSE : 722 Route de Chambéry

CADASTRE : AB163

DATATION : 1743

INTERET : historique

CARACTERISTIQUES

> Historiques :

Une croix gravée « Jaques Avon 1743 » a été conservée sur la façade de cette maison. Jacques Avon, descendant de Maître Martin Avon, notaire, est propriétaire du terrain à cette époque et il y a sans doute fait construire une maison.

Plusieurs générations de la famille Didier, tiendront cabaret, auberge dans cette maison.

En 1970, un forgeron d'art y installe son atelier.

Un repère de nivellement est fixé au pied de la façade Sud-Est.

PRESCRIPTIONS

A conserver : la croix « Jacques Avon » et le repère de nivellement.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-Les-Eymes
- Groupe Patrimoine, *La Grand'Route & les Eymes, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes, juin 2013*



REPERE E3 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : « LA MAISON DE LA PIANISTE »

QUARTIER : Les Eymes

ADRESSE : 671 Route de Chambéry

CADASTRE : AE31

DATATION ESTIMEE : XVIe XVIIe siècle

INTERET : historique, architectural

CARACTERISTIQUES

> Historiques :

Du XVIIe au début du XIXe siècle, les propriétaires de cette demeure sont successivement des notables de Grenoble ou de Clèmes et Saint-Nazaire. De 1834 à 1950, c'est une famille de confiseur de Grenoble qui l'occupe.

> Architecturales :

En 1870, de gros travaux sont réalisés au cours desquels les ouvertures anciennes sont obstruées et d'autres sont créées, ordonnancées avec des linteaux en arcs surbaissés et des garde-corps en ferronnerie.

La dernière restauration laissant les pierres apparentes, permet une lecture des transformations passées.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver.

Conserver la trace des anciennes ouvertures et les encadrements des ouvertures actuelles.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-Les-Eymes
- Groupe Patrimoine, La Grand'Route & les Eymes, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes, juin 2013



REPERE E4 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : « LA MAISON DE MAITRE AVON »

QUARTIER : Les Eymes

ADRESSE : 574 Route de Chambéry

CADASTRE : AB386

DATATION : XVI^e siècle

INTERET : historique, architectural

CARACTERISTIQUES

> Historiques :

En 1620, Maître Avon, notaire apparaît comme propriétaire de cette maison.

> Architecturales :

Au XVIII^e siècle, le bâtiment est agrandi.

En 1990, d'importants travaux de réhabilitation ont permis d'y créer quatre logements.

Les éléments architecturaux de la façade Est actuelle témoignent de l'ancienneté de ce bâtiment : fenêtres et porte en accolade, à l'étage, on devine une fenêtre à meneau.

Sur la façade Est, les chaînages d'angle et les encadrements d'ouvertures sont en pierre de taille et portent une plaque de cocher du milieu du XIX^e siècle.

Les façades sont en pierres apparentes jointoyées.

Le toit est recouvert de tuiles de couleur ocre panachée.

PRESCRIPTIONS

Ensemble à préserver.

La façade Est est à conserver y compris la plaque de cocher.

Sources bibliographiques :

- Archives communales de Saint-Nazaire-Les-Eymes
- Groupe Patrimoine, La Grand'Route & les Eymes, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes, juin 2013



REPERE C1 sur document graphique 4.4**DENOMINATION : MAISON FORTE DE CLEMES**

ADRESSE : 380 Chemin des Ecoutoux

CADASTRE : AN50, 51, 55, 70, 71, 73, 74

DATATION : XVe siècle

INTERET : historique, architectural

CARACTERISTIQUES> Historiques :

La famille de Clèmes est attestée dans le dernier tiers du XIIIe siècle, et sera associée pendant près de quatre siècles à la famille de Cognoz jusqu'en 1791.

Trois autres propriétaires se succéderont jusqu'en 1825, puis elle restera dans la même famille jusqu'au début du XXIe siècle jusqu'en 2005.

> Architecturales :

La maison forte est datée du XVe siècle. La première mention connue de cette maison apparaît en 1319.

En 1998, le Conservatoire du Patrimoine de l'Isère a établi deux plans de coupes de la tour et un plan de la chronologie des constructions de l'origine à 1790.

A l'origine, la tour quadrangulaire s'élevait sur quatre niveaux sur une hauteur de 16m.

L'accès se faisait par une passerelle mobile située à six mètres de haut. Le 1er étage formait la « salle » pourvue d'un oratoire. Les logements se situaient au-dessus et le dernier étage était réservé aux guetteurs.

Au fil des siècles, les agrandissements s'opèrent autour du donjon. Les bâtiments fermiers, orientés Ouest-Nord ont vraisemblablement été bâtis à la fin du XVIIIe siècle. Ils furent détruits par un incendie en 1988 et remplacés en 2007 par la Résidence « Les jardins de Cleymes ».

La tour ronde de l'aile Est s'est effondrée en 1998.

Le toit du donjon est à quatre pans recouverts de tuiles. La maçonnerie est recouverte d'un enduit.

Les encadrements des ouvertures datant du XVe siècle sont en calcaire.

L'allée de marronniers a été plantée fin XVIIIe siècle (Réf)

Les bâtiments seront entièrement rénovés après 2005, en conservant l'aspect extérieur.

PRESCRIPTIONS

L'ensemble est à conserver ainsi que :

- le petit patrimoine associé (fontaine-bassin, arbres, croix stèle du baron Hilaire, porte d'entrée) ;
- le patrimoine végétal dont l'allée de marronniers.

Si la tour à l'extrémité de l'aile est reconstruite, « il faudrait exclure d'édifier une tour carrée » selon le rapport de visite établi par le Conservatoire du Patrimoine de l'Isère en 1998.

Sources bibliographiques :

- Conservatoire du Patrimoine de l'Isère
- Archives Départementales de l'Isère
- Maison forte – Histoire en zigzag de Odile Benoist 2002
- Archives communales de Saint-Nazaire-Les-Eymes
- Groupe Patrimoine, Le Village & le Moulin, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes, juin 2011



PETIT PATRIMOINE LIE A L'EAU

Jusqu'au milieu du XIX^e siècle, les foyers sont alimentés en eau potable uniquement par des sources locales et des puits. L'eau consommée sur la commune de St Nazaire provient en partie de la nappe aquifère du cône du Manival et en partie du « réservoir naturel » constitué par la Colline. Le cône torrentiel du Manival s'étend d'est en ouest sur les communes de Bernin, Saint-Nazaire et Saint-Ismier. Il est bloqué, côté est de Saint-Nazaire et côté ouest de Bernin, sur un reste de moraine glaciaire appelé la Colline : son sommet culmine à la cote 350 au droit du château de la Veyrie.

Toutes les anciennes fermes de Saint-Nazaire-Les Eymes, entre le CD 1090 (altitude 348 m au croisement avec le CD 30) et la courbe de niveau 310 disposaient d'un puits réalisé à travers l'épaisseur des éboulis du cône du Manival (11 au total, de 7 m de profondeur, en bas du Piat, à 30 m, au-dessus du CD 1090). Le fond de tous ces puits s'arrête dans une couche imperméable constituée d'argiles grises vraisemblablement d'origine glaciaire. Cette couche atteint 15 à 20 mètres d'épaisseur. Tous ces puits interceptent la nappe du cône du Manival et par conséquent leur niveau d'eau fluctue selon la saison (maximum à la sortie de l'hiver et minimum en fin d'été, avant les pluies d'automne) et suivant l'emplacement géographique sur le cône.

Plus à l'aval, à la limite supérieure de la couche d'argile imperméable, affleure une série de sources (cinq permanentes et une intermittente) : ces sources existent également en rive droite du Manival à St Ismier.

Plus à l'aval encore de cette ligne Est-Ouest de sources, existe un certain nombre de fontaines distribuant l'eau canalisée depuis les sources à l'aide de conduites en terre cuite. On dénombre ainsi quatre fontaines au Lavors, deux le long du chemin du Manival, deux sur le chemin du Village et une au Moulin.

Au milieu du XIX^e siècle, deux bassins et deux fontaines à bouton-poussoir sont installés dans le hameau du Village, alimentés par le captage d'une source au Lavors. La Colline est un reste de moraine glaciaire constituée de couches sablonneuses perméables et argileuses imperméables avec des blocs cristallins charriés par les glaciers et encore visibles aujourd'hui. Elle constitue avec la dépression de la Fonce, au nord du chemin de la Veyrie, le second réservoir d'eau naturel de la commune. Cinq puits existaient dans cette partie Est de la commune, dont 3 aux Drogeaux. Le plus profond (35 mètres), encore visible aujourd'hui, se situe en bordure du chemin de la Veyrie. Il y a aussi deux sources au débit relativement modeste. L'une se situe en bordure sud de la Colline et alimentait la ferme Veillet, actuel Parc des Ecoutoux. L'autre, provenant de la Fonce, passant à travers le château des Eymes qu'elle dessert, s'écoulait d'abord dans un bassin situé contre le mur du château presque à l'angle du chemin du Mollard pour alimenter en cascade un deuxième bassin dans les communs du château, au Brinchet.

(Extrait Site internet de la commune de St Nazaire-les-Eymes / Parcours patrimoine)

REPERE pe1 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **FONTAINE-BASSIN**

QUARTIER : Les Eymes

ADRESSE : RD1090

DATATION : 1855

PRESCRIPTIONS

A conserver.

**REPERE pe2** sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **FONTAINE-BASSIN**

QUARTIER : Les Ratz

ADRESSE : Chemin des ratz

DATATION : 1857

PARTICULARITE : en pierre, triomphe et son couronnement.

PRESCRIPTIONS

A conserver, ainsi que le chasse-roue associé.



REPERE pe3 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **FONTAINE-BASSIN**

QUARTIER : Le Moulin

ADRESSE : Chemin du Moulin / Chemin de la fontaine

PRESCRIPTIONS

A conserver.



REPERE pe4 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **FONTAINE-BASSIN**

QUARTIER : Le Village

ADRESSE : Chemin du Village

DATATION : mi-XIXe siècle

PRESCRIPTIONS

A conserver.



REPERE pe5 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **FONTAINE-BASSIN**

QUARTIER : Le Village

ADRESSE : place de l'église

DATATION : mi-XIXe siècle

PRESCRIPTIONS

A conserver.



REPERE pe6 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **PUITS COUVERT**

QUARTIER : Le Piat

ADRESSE : 288 Chemin du Piat

PRESCRIPTIONS

A conserver.



REPERE pe7 sur document graphique 4.4
DENOMINATION : 2 CAPTAGES SOURCE OU CITERNES
QUARTIER : Le Lavors
ADRESSE : face au 104 Chemin du Lavors
EN FONCTIONNEMENT

PRESCRIPTIONS
A conserver.



REPERE pe8 sur document graphique 4.4
DENOMINATION : CAPTAGE SOURCE
QUARTIER : Le Piat
ADRESSE : Lotissement des Balcons de Chartreuse

PRESCRIPTIONS
A conserver.



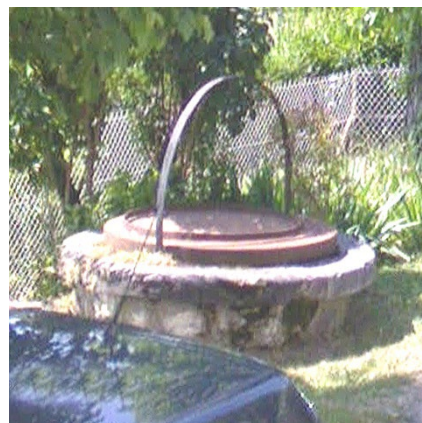
REPERE pe9 sur document graphique 4.4
DENOMINATION : CAPTAGE SOURCE OU CITERNE ET ESCALIERS DANS LE MUR
QUARTIER : Les Drogeaux
ADRESSE : Chemin des Drogeaux

PRESCRIPTIONS
A conserver.



REPERE pe10 sur document graphique 4.4
DENOMINATION : PUIITS
QUARTIER : Le Theys
ADRESSE : 339 Chemin de la Veyrie
DATATION : avant 1750
PARTICULARITE : profondeur 35 mètres

PRESCRIPTIONS
A conserver, ainsi que les trois muriers associés.



REPERE pe11 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **MARGELLE DE PUIITS**

QUARTIER : Le Lavors

ADRESSE : 180 Chemin de la Mairie (devant la salle Cartier Million)

PARTICULARITE : ancien puits sur la RD1090

PRESCRIPTIONS

A conserver.

REPERE pe12 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **CAPTAGE SOURCE OU CITERNE**

QUARTIER : Les Drogeaux

ADRESSE : Chemin des Ecoutoux

PRESCRIPTIONS

A conserver.



PETIT PATRIMOINE LIE A LA VITICULTURE

La vigne, présente dans le Grésivaudan depuis les Gallo-romains, occupe au cours des siècles la majeure partie des terrains de la commune. Très prisée par la noblesse et le clergé, elle reste presque totalement leur propriété jusqu'à la Révolution.

De grandes surfaces de coteaux ensoleillés, au sol calcaire et perméable, expliquent cette monoculture des 225 hectares situés au-dessus de la Grand'Route ; jusqu'à 90% des terres cultivées étaient en vigne.

(...) Autrefois, chaque vigneron possédait son propre « tinallier » ou « tinérieu », c'est-à-dire son cellier et pressoir où l'on gardait les « tines » (caves en patois).

Sources bibliographiques :

- Groupe Patrimoine, Les ratz, Le Theys, Le Mollard, Le Brinchet, Flâneries dans Saint-Nazaire-Les-Eymes, juin 2011

REPERE pv1 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **CABANE DE VIGNERON**

ADRESSE : 171 chemin du Pierrier

PRESCRIPTIONS

A conserver.

**REPERE pv2** sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **CABANE DE VIGNERON**

ADRESSE : Route de St-Pancrasse / chemin des amis

PRESCRIPTIONS

A conserver.

**REPERE pv3** sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **CABANE DE VIGNERON**

ADRESSE : Route de St-Pancrasse

PRESCRIPTIONS

A conserver.



REPERE pv4 sur document graphique 4.4
DENOMINATION : **CABANE DE VIGNERON**
ADRESSE : Route de St-Pancrasse

PRESCRIPTIONS
A conserver.



REPERE pv5 sur document graphique 4.4
DENOMINATION : **CABANE DE VIGNERON**
ADRESSE : chemin Pré de l'Achard

PRESCRIPTIONS
A conserver.



PETIT PATRIMOINE RELIGIEUX

Croix de chemin :

Marqueurs spatiaux du territoire, les croix de chemins ont été érigées au cours du 19ème siècle et au début du 20ème siècle, le plus souvent à la croisée de chemins ruraux, autrefois très empruntés et aujourd'hui en partie délaissés au profit des nouvelles voies de communication. Les circonstances de leur érection sont variées : pour rendre hommage à une personne, pour marquer une intersection de chemins et une direction, en lien avec l'itinéraire d'une procession... Témoins de manifestations et de croyances religieuses populaires, aujourd'hui disparues, il est important de les préserver et de les maintenir en état.

Sources bibliographiques :

- *Etat des lieux patrimonial Saint-Nazaire-les-Eymes, PNR de Chartreuse*

REPERE pc1 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **CROIX DE PIERRE PICHE**

ADRESSE : Angle chemin de la mairie / chemin du Clos

PRESCRIPTIONS

A conserver.



REPERE pc2 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **CROIX ET PARAPET DU PONT DU MANIVAL**

ADRESSE : Le Moulin

PRESCRIPTIONS

A conserver.



REPERE pc3 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **CROIX DE LA CROZE**

ADRESSE : Angle Chemin de la Croze / chemin des Drogeaux

PRESCRIPTIONS

A conserver.



REPERE pc4 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **MONUMENT AUX MORTS**

ADRESSE : 385 chemin du village

PRESCRIPTIONS

A conserver.



PETIT PATRIMOINE / PORTAILS, PONTS, BORNES

« Autrefois, la circulation sur la rive droite de l'Isère s'effectuait à flanc de coteaux, la plaine marécageuse étant souvent inondée, et le franchissement de l'énorme cône de déjection du Manival était difficile et dangereux.

Le passage le plus sûr et le plus aisé se situait au bas de Saint-Nazaire à l'endroit où le torrent avait creusé une gorge étroite et un pont pouvait y être installé assez facilement et durablement. (...)

Les archives indiquent qu'un pont primitif existait déjà en 1590. Les crues violentes et subites du Manival nécessitaient d'incessants travaux et épuisaient les finances et les forces de travail du village. Le pont est démoli en 1876 et un autre pont en pierre, plus solide et avec une voûte surélevée, est construit dix mètres plus loin, le Manival ayant déplacé son lit au fil du temps. Suite aux grands travaux de 1892 (construction d'une quarantaine de barrages et plantations sur les berges), le torrent s'est assagi et le pont a pu traverser le XXe siècle. Il a été élargi en 1982 pour répondre aux nouveaux gabarits des gros véhicules, tout en gardant le cachet ancien de ses parapets de pierre. »

(Extrait Site internet de la commune de St Nazaire-les-Eymes / Parcours patrimoine)

REPERE pp1 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **PONT SUR LA CHANTOURNE**

ADRESSE : GPS 724806-5014243

PRESCRIPTIONS

A conserver.

**REPERE pp2** sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **BORNE ROYALE N°14 DITE DE CORVEE**

ADRESSE : 222 RD1090 / Les Eymes

PRESCRIPTIONS

A conserver.

**REPERE pp3** sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **BORNE DEPARTEMENTALE**

ADRESSE : 125 chemin du Piat / Le Piat

PRESCRIPTIONS

A conserver.



REPERE pp4 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **BORNE LIMITE St-NAZAIRE / St ISMIER**

ADRESSE : Haut du chemin de la Limite

PRESCRIPTIONS

A conserver.



REPERE pp5 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **BORNE PARTAGE CRAPONOZ / CLEMES EN PIERRE D'ANGLE**

ADRESSE : RD1090 / Chemin du Piat

PRESCRIPTIONS

A conserver.



REPERE pp6 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **BORNE PARTAGE CRAPONOZ / CLEMES**

ADRESSE : La Châtaignerie / 45°15'31.92"N 5°51'14.45"E

PRESCRIPTIONS

A conserver.



REPERE pp7 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **CHASSE-ROUE**

ADRESSE : angle chemin du Moulin / chemin Grenier.

PRESCRIPTIONS

A conserver.



REPERE pp8 sur document graphique 4.4
DENOMINATION : **PLAQUE DE COCHER**
ADRESSE : 710 Route de Chambéry

PRESCRIPTIONS

A conserver.



REPERE pp9 sur document graphique 4.4
DENOMINATION : **PORTAIL DE L'ANCIEN CHATEAU DU MOULIN**

ADRESSE : Entrée du Lotissement « Les jardins de Médicis »

PRESCRIPTIONS

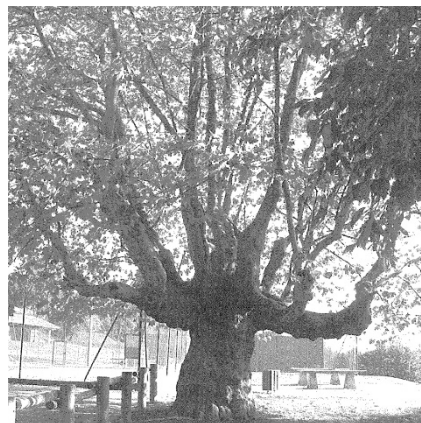
A conserver.

PATRIMOINE ARBORE

L'arbre dans le paysage a un rôle de marqueur. Sa présence ou son absence donne des indications sur les activités des humains qui occupent ou ont occupé le lieu. Il limite les parcelles foncières, annonce une sortie de ville, une rivière, une ferme, une route. Le choix des espèces, la gestion et l'entretien des arbres peuvent avoir pour fonction de marquer le caractère plus ou moins urbain de l'espace. A ce titre, il contribue fortement à définir l'identité du lieu et fait partie du patrimoine communal.

REPERE pa1 sur document graphique 4.4
DENOMINATION : PLATANE VENERABLE
 ADRESSE : Parc des Ecoutoux

PRESCRIPTIONS
 A conserver.



REPERE pa2 sur document graphique 4.4
DENOMINATION : DEUX MURIERS
 ADRESSE : chemin de la Veyrie

« En bordure de chemin, derniers survivants de l'époque pas si lointaine où l'élevage du ver à soie contribuait à l'économie familiale, deux muriers séculaires semblent garder l'entrée de ce site magnifique ».
 Extrait de *Flâneries dans Saint-Nazaire-les-Eymes* / Groupe Patrimoine.

PRESCRIPTIONS
 A conserver.



REPERE pa3 sur document graphique 4.4
DENOMINATION : HUIT TILLEULS DE HOLLANDE
 ADRESSE : chemin de la Mairie

PRESCRIPTIONS
 A conserver.



REPERE pa4 sur document graphique 4.4

DENOMINATION : **TROIS MURIERS**

ADRESSE : Chemin de Pré-Figaroud

PRESCRIPTIONS

A conserver.



TITRE VI – NUANCIER

Préambule

Le présent nuancier a pour objet d'harmoniser les teintes des constructions au sein de la commune. Il a pour but d'éviter les teintes trop soutenues et disparates. Il laisse cependant une grande liberté dans l'agencement des couleurs entre les façades et les éléments extérieurs : menuiseries et autres.

Le nuancier est défini par une liste de RAL D2 Design pour façades, toitures, menuiseries (volets et portes), huisseries, portails et toitures.

Les soubassements en façade - s'ils sont marqués - et les murets de clôture devront être peints dans la même teinte que la façade avec éventuellement une nuance plus soutenue (degré d'intensité plus fort).

Les boiseries, menuiseries ou autres éléments extérieurs seront dans une teinte en harmonie avec la teinte de la façade.

Dans les hameaux anciens, la Commune a souhaité que les nouvelles constructions, rénovations ou extensions s'harmonisent avec le bâti ancien et disposent donc d'une liste de RAL D2 Design spécifiques.

▪ Dans les zones Um-b et Um-c, AUm , A , N

- Façades

- RAL 000 : 90 00, 85 00, 80 00, 75 00
- RAL 020 : 90 05, 90 10
- RAL 060 : 90 05, 90 10, 90 15
- RAL 085 : 90 10, 90 20
- RAL 100 : 90 05, 90 10
- Bois naturel ou couleurs de bois naturelles

- Menuiseries (volets et portes), huisseries et portails

- RAL 000: 90 00, 75 00, 55 00, 30 00
- RAL 020: 30 10, 30 20, 30 48, 20 10
- RAL 030: 40 30, 40 60
- RAL 040: 40 05, 40 20, 40 60
- RAL 050 : 40 30, 40 50, 30 20
- RAL 060 : 70 05, 80 10
- RAL 150 : 80 10 , 90 05
- RAL 170 : 30 30
- RAL 190 : 90 05
- RAL 230 : 80 10, 70 20
- RAL 240 : 90 05

- Toitures

Ocre rouge, ocre brun, couleur « SERAC », flammé ou non, panaché ou non,

Gris : RAL 240 : 30 05 ou RAL 000 : 45 00

▪ **Dans la zone Um-a**

- **Façades**

- RAL 000: 90 00, 85 00, 80 00
- RAL 020: 90 05
- RAL 060: 90 05, 90 10
- RAL 085: 90 10
- RAL 100: 90 05
- Bois naturel ou couleurs de bois naturelles

- **Menuiseries (volets et portes), huisseries et portails**

- RAL 000: 90 00, 75 00, 55 00, 30 00
- RAL 020: 30 10, 30 20, 20 10
- RAL 030: 40 30
- RAL 040: 40 05, 40 20
- RAL 050: 40 30, 40 50, 30 20
- RAL 060 : 70 05, 80 10
- RAL 150 : 80 10, 90 05
- RAL 170 : 30 30
- RAL 190 : 90 05
- RAL 230 : 80 10, 70 20
- RAL 240 : 90 05

- **Toitures**

Ocre rouge, ocre brun, couleur « SERAC », flammé ou non, panaché ou non

Le nuancier sera consultable en Mairie.