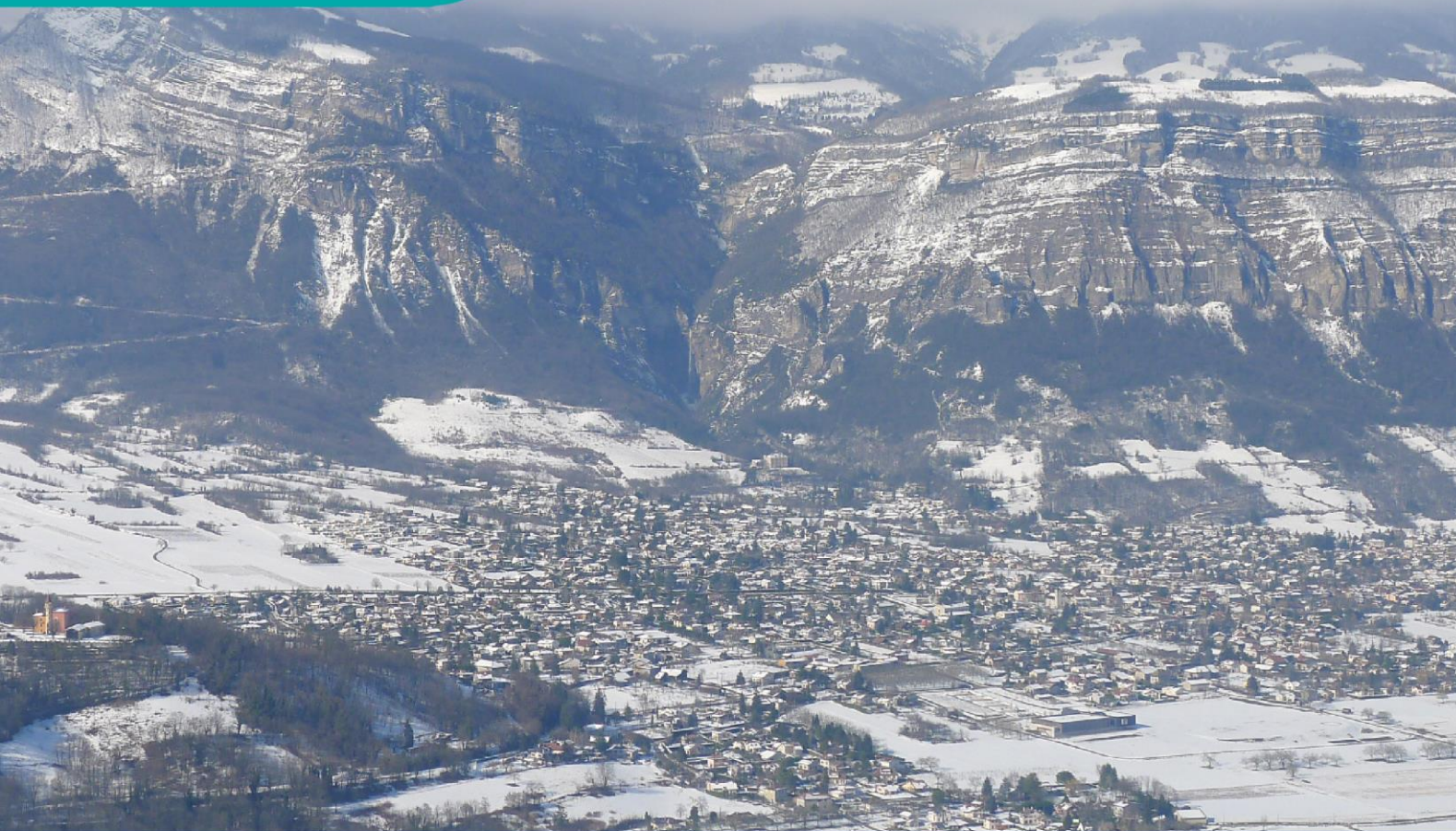


Plan Local d'Urbanisme



PIECE n°4 REGLEMENTS

A titre informatif : GLOSSAIRE DES SIGLES UTILISES DANS LE PLU

Sigles liés au PLU

POS Plan d'Occupation des Sols

PLU Plan Local d'Urbanisme

PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables

EIE Etat Initial de l'Environnement

OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation

CES Coefficient d'Emprise au Sol

Sigles liés au SCoT

Loi ALUR Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

SCoT Schéma de Cohérence Territoriale

DOO Document d'Orientation et d'Objectifs

DAC Document d'Aménagement Commercial

EPD Espace Préférentiel de Développement

Sigles liés aux lois et documents supra-communaux

CCG Communauté de Communes le Grésivaudan

PLH Programme Local de l'Habitat

LLS Logements Locatifs Sociaux

SRCE Schéma Régional de Cohérence Ecologique

SRCAE Schéma Régional Climat Air Energie

SDAGE Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

SAGE Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

PCET Plan Climat Energie Territorial

PNR Parc Naturel Régional

PPRN Plan de Prévention des Risques Naturels

PPRI Plan de Prévention des Risques Inondation

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE CENTRALE ET SON ESPACE DE CONFORTEMENT : ZONE UA	5
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'EXTENSION URBAINE : ZONE UB	23
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'urbanisation future : ZONE AUa	39
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'urbanisation future : ZONE AUb	53
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ECONOMIQUE : ZONE UE	80
CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS : ZONE Ueq	91
CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU PARC TECHNOLOGIQUE : ZONE UI	101
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES : ZONE A	111
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : ZONE N	123
TITRE IV – ANNEXE : LEXIQUE	134
TITRE V DU REGLEMENT – NUANCIER COMMUNAL	142

*NB : les petites **astérisques dans le texte (*)** renvoient à la définition des termes dans le glossaire en fin du règlement écrit.*

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE CENTRALE ET SON ESPACE DE CONFORTEMENT : ZONE UA

Caractère de la zone (extraits du rapport de présentation – valeur non normative) :

« La zone UA correspond au centre village élargi, comprenant ainsi le tissu bâti ancien traditionnel (le centre village configuré par la zone dense autour de la RD 1090), et les hameaux anciens (sous-secteurs UAh). La zone UA a vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (commerces, bureaux, services publics ou d'intérêt collectif, activités artisanales non nuisantes,...). Ce n'est pas la vocation des zones de hameaux qui resteront essentiellement résidentielles.

Sont distinguées :

- **La zone UA** qui correspond à la partie urbaine la plus centrale, autour de la RD 1090, avec une densité et une organisation urbaine particulière à maintenir dans un objectif de confortement du centre village. Ce secteur déjà dense comporte quelques possibilités de constructions (dents creuses ou densification) et un réel potentiel de réhabilitation;
- **La zone UAa** appartient à la partie urbaine centrale du cœur de village correspondant au périmètre de la ZAC des Michellières ;

- **La zone UAc**, zone urbaine patrimoniale, qui correspond aux deux secteurs de châteaux sur la commune (château de Craponoz et maison forte de la Veyrie) ;
- **La zone UAh** qui représente les hameaux anciens : des secteurs à caractère essentiellement résidentiels qui regroupent les tissus agglomérés des hameaux historiques de la commune (Craponoz, Brondièrre, Bas-Bernin, les Michellières, Varvoux, le Prieuré, Châtellière, et le secteur ancien des Maréchaux). »

»

« Certains secteurs de la zone UA sont exposés à des risques naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) approuvé par l'arrêté préfectoral n°2012-341-0036 et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution. »

Article UA 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toutes les zones sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe* à l'habitation ;
- ✓ Les caravanes constituant un habitat permanent, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et le caravanning ;
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les dépôts de vieux véhicules ;
- ✓ Les constructions à destination industrielle (Installations Classées pour l'Environnement – ICPE) soumises à autorisation ;
- ✓ Les bâtiments à destination agricole nouveaux non autorisés à l'article UA2 ;
- ✓ Les affouillements*et exhaussements* non autorisés à l'article UA2 ;
- ✓ Les dépôts de combustibles solides ou liquides non autorisés à l'article UA2.

Par ailleurs en zone UA et UAa sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ La transformation des rez-de-chaussée commerciaux en locaux d'habitation ;

De plus, en zone UAc toutes constructions nouvelles non autorisées à l'article UA2 sont interdites.

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

Dans toutes les zones sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ L'extension limitée des bâtiments agricoles existants, à la condition que cette évolution soit liée à l'activité agricole ;
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- ✓ Les constructions à destination d'artisanat n'entraînant pas de nuisance (sonore, olfactive, etc.) pour le voisinage, sont autorisées à concurrence d'une surface de plancher* de 100 m² maximum.
- ✓ Les exhaussements* et affouillements*de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations admises dans la zone.
- ✓ Les cuves à gaz ou à fuel à usage domestiques qui sont autorisées sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure).
- ✓ Pour les éléments du patrimoine bâti (murs de pierres, fontaines, croix, four...) de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques du PLU (L123-1-5-III-2°) : ils sont soumis au permis de démolir.
- ✓ Pour les opérations situées dans le secteur L5 délimité sur les documents graphiques du PLU au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les constructions à destination d'habitation à la condition que, en cas de réalisation d'un programme d'au moins 5 logements ou 500m² de surface de plancher, 25% du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat ou de logements en accession sociale tel que défini sur les documents du règlement graphique (PLAI-PLUS-PLSA-BRS). Ce pourcentage s'applique aux mètres carrés de surface de plancher*, y compris la surface de plancher* existante. En cas de programmes mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher* consacrée à l'habitation.

En zone UAc sont autorisés :

- Les extensions liées à la mise en valeur du site ou de l'activité dans la limite de 100m² de surface de plancher supplémentaire,
- Le changement de destination des bâtiments existants,
- Les travaux sur les constructions existantes à condition de s'inscrire dans le volume initial,
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

Article UA 3. Accès et voirie

Accès*

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 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.
- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.
- Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : les voiries en impasse, lorsqu'elles desservent plus de 4 parcelles, doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour ; la création de nouvelles voiries appelées à être incorporées dans le domaine public devra, pour des questions de sécurité, avoir une largeur minimale de 4,5 m de chaussée et 2 m réservé au cheminement piéton ; des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles, peuvent être autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et cyclistes.

Article UA 4. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

- ***Eaux usées domestiques***

Secteurs desservis par l'assainissement collectif

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

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur. Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sur autorisation préalable du service compétent.

Quand le système d'assainissement est de type unitaire, les eaux de pluies peuvent être acceptées sur avis préalable du service compétent.

Secteurs non desservis par l'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement, ou pour les constructions non raccordables au réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être accompagnée du document attestant la conformité du projet d'assainissement non collectif, qui devra être adapté au potentiel habitable de la construction, et être compatible avec les caractéristiques du sol et du sous-sol et les prescriptions en matière de risques naturels.

Pour les zones en zonage d'assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement collectif (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront permettre le

branchement ultérieur directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

- ***Eaux usées non domestiques***

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

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées avec les eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement (construction principale, annexes, extension etc.) doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales par infiltration sur l'unité foncière. Les voiries créées ou les aires de stationnement doivent être réalisées en revêtement perméable.

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

Un rejet à débit contrôlé peut être admis en cas d'impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire).

Pour les autres cas :

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

- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés

à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur.

Réseau d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Aménagement Numérique

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs devront prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.

Déchets

A partir de 500m² de surface de plancher* créée, il convient de réserver sur le tènement une surface suffisante pour accueillir des points d'apport volontaire avec, selon les lieux, la possibilité d'implanter 3 ou 4 conteneurs. Cet emplacement sera situé en bordure de voirie laissant aux camions et aux usagers, la place pour stationner sans gêner la circulation.

Article UA 5. Superficie minimale des terrains

Il n'est pas édicté de règle particulière.

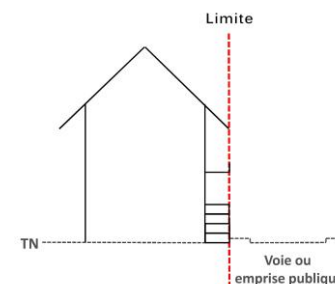
Article UA 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application de la règle :

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

Limite d'application de la règle :

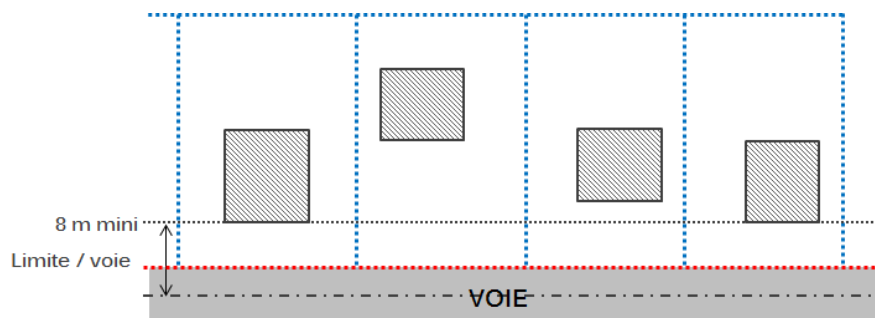
- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.



1. Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques

Dans toutes les zones :

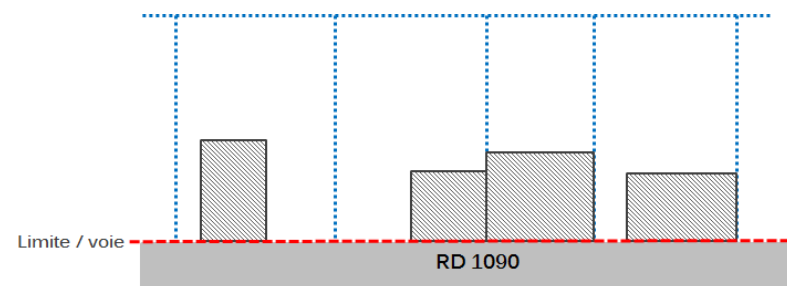
- sur les chemins de Champ Jaillet, de Craponoz, du Teura, des Casernes et de la Proula, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 m de l'axe de la voie de circulation ($L \geq 8$ m mini à partir de l'axe de la voie de circulation).



- Lorsqu'une **ligne de recul** est indiquée sur le règlement graphique, **toute construction** (dont annexes, terrasses, piscines) **est interdite dans la zone située entre la ligne de recul et l'emprise de la voie ou l'emprise publique la plus proche**. La ligne de recul prend alors le **statut de limite sur voies et emprise publiques** et la règle d'implantation voies et emprise publiques de l'article 6 **s'applique**.
- **Pour les piscines, annexes, terrasses**, elles sont **interdites** dans la zone située entre la ligne de recul et l'emprise de la voie ou l'emprise publiques, mais sont exemptées de ce statut de limite séparative et pourront s'implanter **au droit de la ligne de recul**.

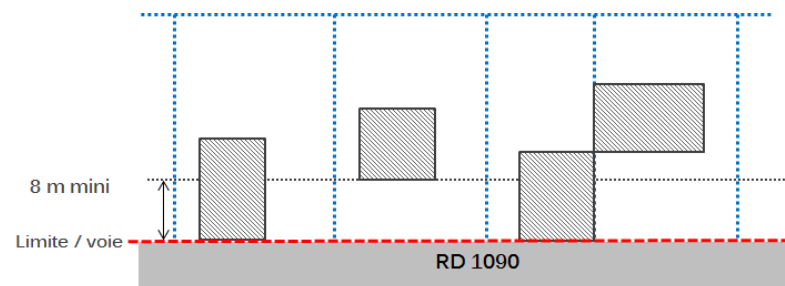
- **En zone UA sur la RD 1090, 2 séquences* sont distinguées :**

→ **SEQUENCE 1** : du pont de Crolles au chemin de Bas Bernin : les constructions doivent être implantées **à l'alignement**.



→ **SEQUENCE 2** : du chemin de Bas Bernin à la limite ouest de la zone UA : les constructions doivent être implantées :

- **Soit à l'alignement,**
- **Soit à une distance au moins égale à 8 m de la limite de l'emprise de la RD ($L \geq 8m$ mini).** Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt général, les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général, et les espaces d'accès aux bâtiments.

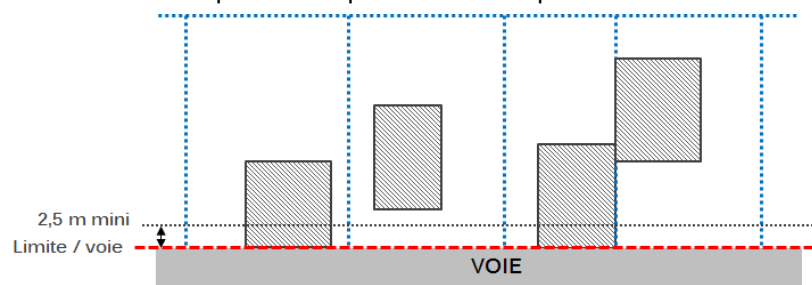


Par ailleurs en zone UA :

- le long de la RD, les portails et entrées de garages seront implantés à 5 m minimum de la limite actuelle ou future des voies privées ou publiques.
- Si un mur de clôture est érigé, son implantation sera privilégiée sur la limite actuelle ou future des voies privées ou publiques.

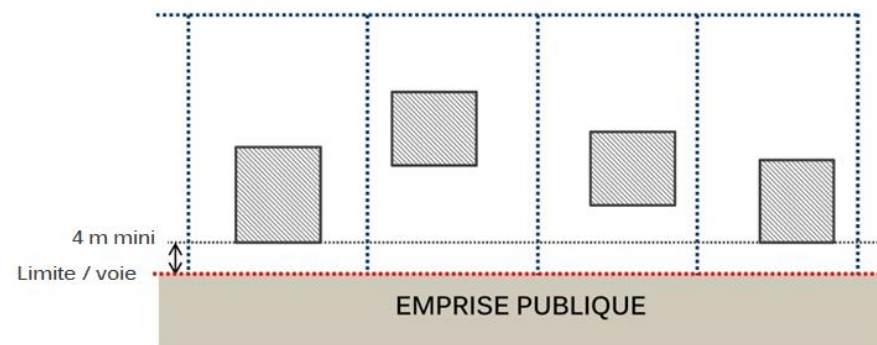
• **En zone UA sur les autres voiries (hors RD) et en zones UAa et UAh,** les constructions doivent être implantées :

- **Soit à la limite actuelle ou future des voies privées ou publiques,**
- **Soit à une distance au moins égale à 2,5 m de la limite actuelle ou future des voies privées ou publiques ($L \geq 2,5$ m mini).**
- Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la démolition d'un bâtiment existant : la reconstruction devra se faire sur la même implantation que le bâtiment qui a été démoli.



2. Implantation des constructions par rapport à une emprise publique

Les constructions doivent être implantées à **une distance au moins égale à 4 m** de la limite actuelle ou future des emprises publiques.



Dispositions particulières

- Les piscines doivent être implantées à une distance de 2,5 m minimum entre le bord externe de la margelle de la piscine et la limite actuelle ou future de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée. Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 4 m minimum avec la limite actuelle ou future des voies privées ou publiques, sauf s'ils sont totalement enterrés.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du front bâti existant.

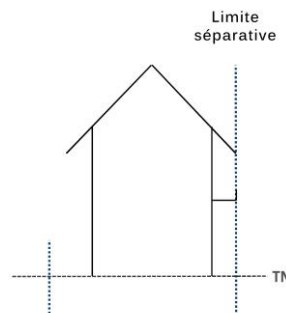
Article UA 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Champ d'application de la règle :

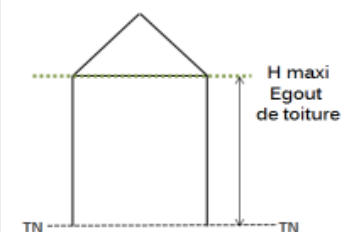
Les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 s'appliquent à l'ensemble des limites entre propriétés privées.

Limite d'application de la règle :

- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.



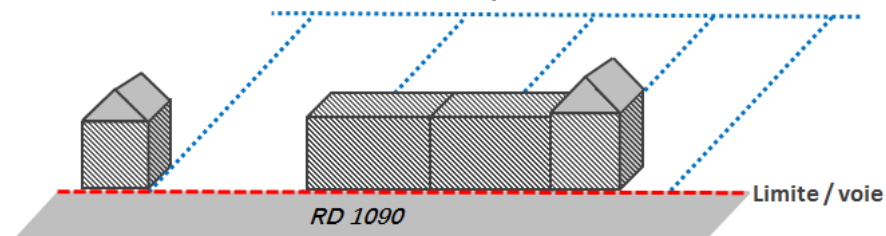
Cas particulier pour les articles 7 : références à l'égout de toiture pour les constructions en limites séparatives : hauteur mesurée verticalement, prise au nu de la façade entre le terrain naturel et le niveau le plus élevé de la façade.



- **En zones UA et UA_h**, lorsqu'une **ligne de recul** est indiquée sur le règlement graphique, **toute construction** (dont annexes, terrasses, piscines) est **interdite dans la zone située entre la ligne de recul et la limite séparative la plus proche**. La ligne de recul prend alors le statut de limite séparative et la règle d'implantation sur limite séparative de l'article 7 **s'applique**.
- **Pour les piscines, annexes, terrasses**, elles sont **interdites** dans la zone située entre la ligne de recul et la limite séparative la plus proche, mais sont exemptées de ce statut de limite séparative et pourront s'implanter **au droit de la ligne de recul**.

• **En zone UA sur la Séquence 1* qui va du pont de Crolles au chemin de Bas Bernin**, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur 2 limites séparatives*,
- Soit sur une seule limite séparative.



• **En zone UA sur l'autre séquence RD (Séquence 2* – schéma 1), sur les autres voiries et en zone UA_h (schéma 2)**, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit à une **distance** comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative **au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction**, avec une distance minimale de 2 m ($L \geq H/2$ avec 2m mini.)

Schéma 1 : UA autre séquence RD (Séquence 2)

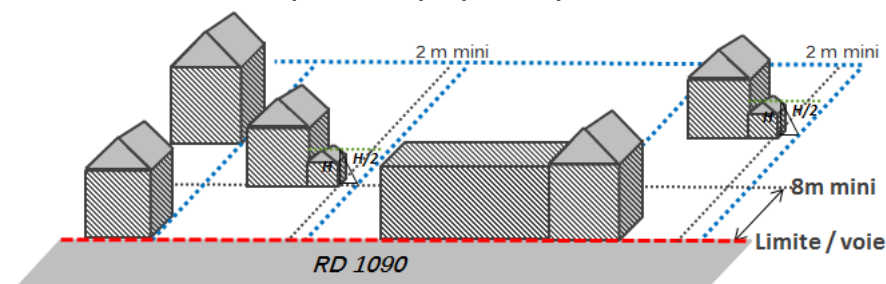
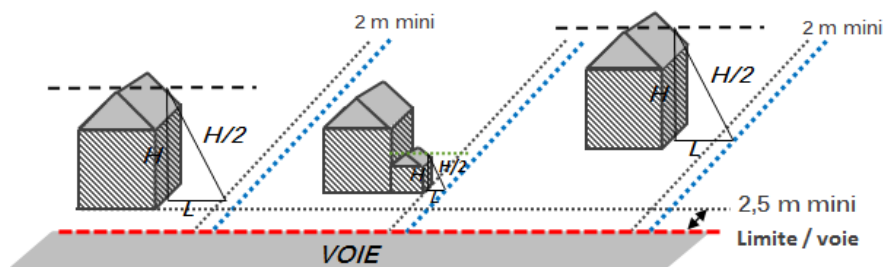
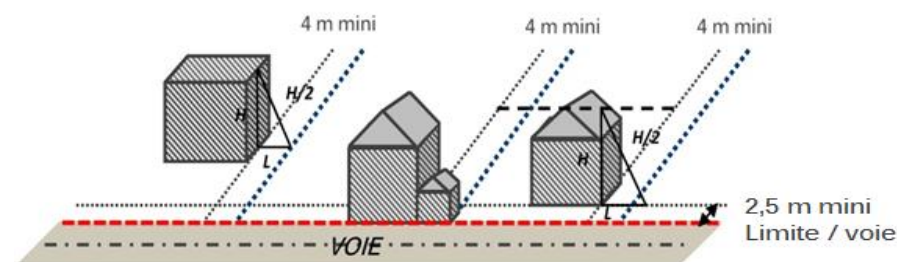


Schéma 2 : UA autres voiries et UA h



• **En zone UAa**, les constructions doivent être implantées :

- **Soit en limite séparative**, sur une ou deux limites, et à la condition que leur hauteur* soit inférieure à 4 m. Au-delà de 4 m de hauteur*, la construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur*, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$, avec 4 m mini.)
- **Soit à une distance** comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur*, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$, avec 4 m mini.)



Dispositions particulières

- Les piscines doivent être implantées à une distance de 2,5 m minimum entre le bord externe de la margelle de la piscine et la limite séparative. Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 4 m minimum avec les limites séparatives, sauf s'ils sont totalement enterrés.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du front bâti existant.

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

Sans objet.

Article UA 9. Emprise au sol des constructions*

En zone UA l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **70% de la surface de l'unité foncière*** support du permis de construire.

En zone UAh, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **50% de la surface de l'unité foncière*** support du permis de construire.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de règle concernant les emprises au sols.

Par ailleurs, dans le secteur d'intensification autour de l'arrêt de bus « Village » qui figure au règlement graphique :

- En zone UA et UAa l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être inférieure à 25% de la superficie totale de l'unité foncière support du projet. L'emprise au sol minimale en UAh est fixée à 20% ;
- sont concernées par cette règle uniquement les opérations et constructions nouvelles à dominante d'habitat. Les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'emprise au sol est calculée au regard de l'ensemble des îlots et lots accueillant des constructions principalement à usage d'habitation.

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI* = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI* (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe du PLU).

Article UA 10. Hauteur* maximale des constructions

1. Champ d'application de la règle : prise en compte de la hauteur au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère :

Rappel de la définition de la prise en compte de la hauteur maximale (se référer au lexique) :

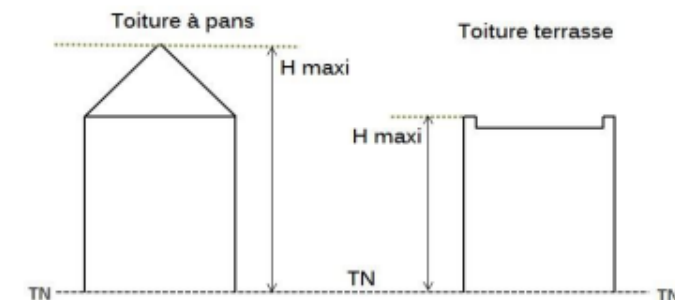
La hauteur* des constructions est mesurée en tout point, du terrain naturel* existant avant travaux (au moment du dépôt de l'autorisation) jusqu'au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère*.

Hauteur* au faîtage

Hauteur* mesurée à la ligne de jonction des pans de la toiture. Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques).

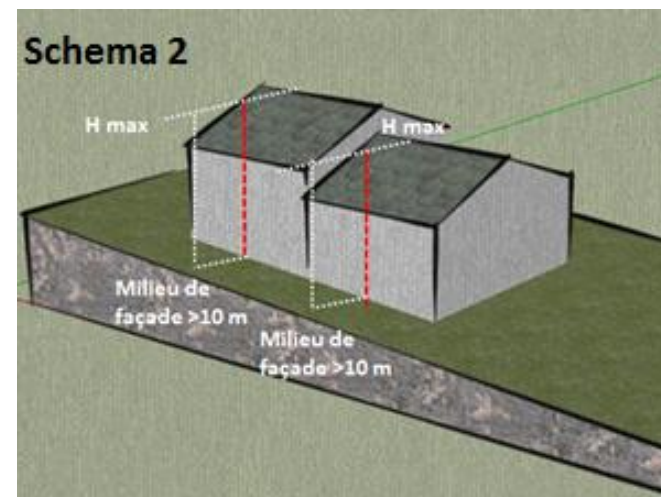
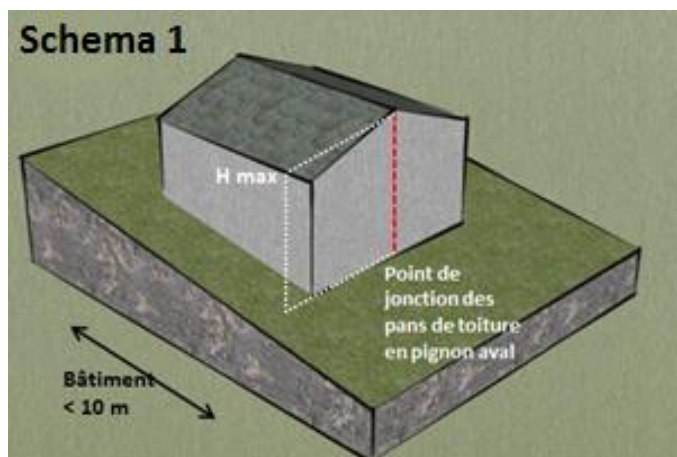
Hauteur* au niveau supérieur de l'acrotère*

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur* mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère* sur les limites extérieures de la toiture). Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques, panneaux photovoltaïques).



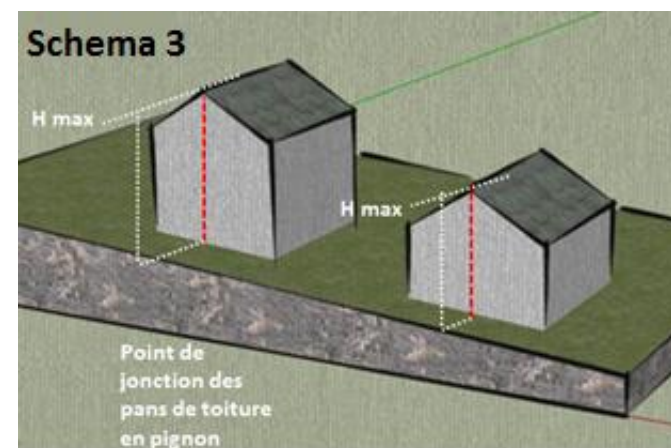
Cas1. : pignon parallèle à la pente:

- Dans le cas où le bâtiment fait moins de 10m, les cotes de hauteur sont prises au point de jonction des pans de la toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère, au niveau du pignon aval de la construction (Schéma 1).
- Dans le cas de bâtiments dont l'une des façades a une longueur supérieure à 10m, les cotes de hauteur sont prises au milieu de sections de largeur minimale de 10m, qui sont prises à l'aplomb de ladite façade concernée (Schéma 2)



Cas 2. : pignon perpendiculaire à la pente:

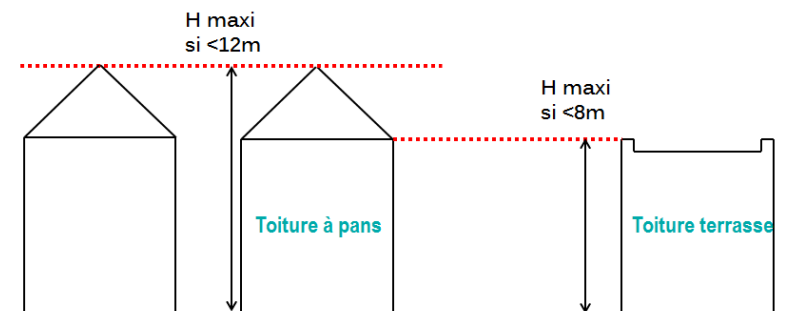
- Les cotes de hauteur sont prises au point de jonction des pans de la toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère, au niveau de la façade perpendiculaire à la pente.



2. Hauteur maximale autorisée en zone UA

La hauteur* maximale autorisée des constructions est de :

- **En zone UA** : la hauteur des constructions nouvelles sera équivalente à celle des bâtiments limitrophes*, sans pouvoir toutefois excéder 12m au faîtage pour les toitures à pans et 8 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.



- **En zone UAa** : 12m au faîtage et 10m au niveau supérieur de l'acrotère* ;
- **En zone UAh** : 9m au faîtage et 7m au niveau supérieur de l'acrotère* ;

Par ailleurs, dans le secteur d'intensification autour de l'arrêt de bus « Village » qui figure au règlement graphique : la hauteur des constructions :

- **En zone UA et UAa ne pourra pas être inférieure à 10m** au faîtage et 7m au niveau supérieur de l'acrotère* (hauteur minimale).
- **En zone UAh ne pourra pas être inférieure à 9m** au faîtage et 7m au niveau supérieur de l'acrotère* (hauteur minimale).
- Cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes.

Article UA 11. Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Généralités

Le nuancier communal est à consulter en annexe du règlement (Titre V) : l'usage des couleurs pour les matériaux de façades, menuiseries, toitures, etc. devra **être conforme à ce nuancier**.

A titre informatif sont consultables en mairie ou sur les sites Internet des structures :

- Un livret « Construire et aménager dans un parc naturel régional – Habiter ici – Vercors – Chartreuse » établi conjointement par les deux PNR en 2013.
- Un livret « Petit guide du bien construire sur les balcons sud de Chartreuse » et des fiches pratiques « accès et stationnement » et « Construire dans la pente », établis depuis 2006 par le CAUE de l'Isère.
- Un livret « Planter des haies champêtres en Isère », établi en 2010 par le Conseil Général de l'Isère.
- Un livret "Les hameaux de Bernin" établi en 2013 par Patrimoine Avenir en Grésivaudan : il est souhaitable de le consulter pour tout projet de travaux ou constructions **en zones de hameaux**.
- **La commune est en train d'élaborer un nuancier, dès qu'il est disponible il sera intégré au PLU.**

11.2. Volumes et implantations

En zones UA et UAh :

- ✓ Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme simple ou d'un assemblage de formes rectangulaires, de caractéristiques et de dimensions se rapprochant de l'architecture traditionnelle avoisinante.
- ✓ L'homogénéité du front de rue et l'aspect architectural de la zone sont à privilégier.

- ✓ Dans le cas d'une construction nouvelle qui serait édifiée en mitoyenneté avec une construction existante, celle-ci devra s'inscrire dans la forme et le volume déterminés par la construction existante.
- ✓ Les constructions d'architectures de style d'une autre région et les imitations de styles *d'une autre époque* sont interdites

Par ailleurs, en zone UAh : les aménagements de l'étage seront prévus préférentiellement toute-hauteur, afin d'éviter les percements et verrues de toit. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction et des constructions environnantes sont à proscrire.

11.3. Façades [\(se référer au Nuancier en annexes du règlement\)](#)

En zones UA et UAh :

- ✓ Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale (frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) ou sans rappel des matériaux traditionnels sont interdits.
- ✓ L'emploi à nu de matériaux qui sont destinés à être enduits ou recouverts est pros crit.
- ✓ Les teintes des façades et autres enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments avoisinants et respecter la tonalité générale du site paysager. Toute teinte vive est à proscrire.
- ✓ Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volets, fenêtres, rive...).

Par ailleurs en zone UAh :

- ✓ Les fenêtres et les portes avec des linteaux existants en forme cintrée ou de type meneaux doivent être maintenues et valorisées. La création de nouvelles ouvertures devra être limitée et devra se faire à l'identique en harmonisation avec les ouvertures existantes sur le bâtiment et ceux avoisinants.

- ✓ Les volets extérieurs roulants ne sont autorisés que si ils sont intégrés dans l'épaisseur de la façade (profondeur du cadre de fenêtre), sans aucune dépassée.
- ✓ Tout escalier extérieur hors accès au RDC est interdit

Pour les châteaux identifiés en éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 (château de Craponoz et maison forte de la Veyrie) : les modifications des façades et la création d'ouverture sont interdites.

11.4. Toitures / couvertures

En zones UA et UAh :

- ✓ Pour la construction principale, en cas de toiture, elle devra comporter 2 pans minimum avec une pente entre 35 et 100%. Les constructions <20m² de surface de plancher* (type abris de jardins) peuvent déroger à ces règles.
- ✓ Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction sont interdites. Elles devront ainsi être végétalisées.
- ✓ **Panneaux solaires ou photovoltaïques :**
 - Dans le cas de toitures à pans: les panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique devront être intégrés (saillies limitées) dans la pente de la toiture.
 - Dans le cas de toitures terrasses: l'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sur les toitures terrasses* à la condition de ne pas dépasser de manière excessive (<1,5m) de la hauteur* du niveau supérieur de l'acrotère* et de les implanter en retrait de l'acrotère. L'impact visuel des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être minimum : le permis pourra être refusé si l'intégration architecturale ne limite pas cet impact.

- ✓ Dans les cas de dépassées de toitures, elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents au volume principal, sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).
- ✓ Les installations techniques telles que les climatiseurs sont interdites sur les toitures.
- ✓ Les climatiseurs si ils se trouvent en façade sur rue doivent être habillés ou dissimulés.

En zone UAa : Les bâtiments principaux et constructions annexes* isolées seront obligatoirement couverts par des toitures (à deux pentes minimum, pente comprise entre 30 et 60%). Toutefois seront autorisées ponctuellement des couvertures en terrasse, si elles sont accessibles ou plantées.

11.5. Clôtures

Les clôtures assurent notamment la transition entre l'espace privé et l'espace public et participent à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être portée à la conception et à la réalisation de ces clôtures :

- *En évitant la multiplicité des matériaux ;*
- *En recherchant la simplicité des formes et des structures ;*
- *En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.*

Hauteur maximum / dimensionnement

Hauteurs maximums :

- Clôtures : 2m à partir du terrain naturel
- Dispositif mur + clôtures : 2 m à partir du terrain naturel, avec une hauteur maximum du mur-bahut à 0.75 m.
- Dans le cas d'un mur existant :

- Si le mur existant est d'une hauteur supérieure, il peut être prolongé sur la même hauteur,
- La hauteur maximale mur existant + clôture sera de 2 m maximum.

- Mur seul : 2m à partir du terrain naturel

Par ailleurs, en zone UAh, en limite de voirie, les clôtures devront être matérialisées par un muret en sous bassement.

Qualité

Pour les haies végétales, l'utilisation d'essences locales* et de haies vives et variées seront privilégiées pour éviter des "murs" végétaux.

La mise en place de clôtures ajourées (espacement minimum entre les parties pleines de 3 cm), doublées de plantations, sera préférée à l'édification de clôtures pleines (type « cache-vues » uniformes). Les clôtures de type PVC de couleur blanche sont interdites.

Par ailleurs en zone UAh toute clôture de type PVC est interdite.

Les murs ou murets, notamment ceux édifiés en bordure de voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 du règlement et sur les emprises publiques, doivent être enduits soit pour un aspect « gris béton » ou pierres, soit en harmonie avec la nuance de la façade principale de la construction ou de son soubassement.

Sécurité

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

11.6. Terrassement et fouilles

- ✓ Les déblais et remblais serviront à l'intégration de la construction dans la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief et les murs de soutènement sont autorisés à la condition de ne pas excéder une hauteur 1,50 m. Les espaces vides entre le mur de soutènement et la limite de propriété devront être végétalisés

(prévoir l'espace pour implantation d'une haie). Les déblais et remblais ne devraient pas excéder 1,50m par rapport au terrain naturel avant travaux ; les garages enterrés étant exemptés de cette règle.

- ✓ La construction doit s'adapter au terrain naturel* et non l'inverse, dans un objectif de limitation des accès et des modifications des terrains. L'adaptation de la construction au terrain doit se faire au plus près de la topographie naturelle du site d'implantation du projet.
- ✓ Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de travaux sur une construction existante n'entraînant pas d'effets sur son implantation et son gabarit, dans le cas de l'implantation d'une piscine ou pour les besoins de garage(s) ou cave(s) enterrées.
- ✓ Les talus devront être végétalisés.

11.7. EDF, PTT, Télévision et autres réseaux

- ✓ Les coffrets de branchements, sauf impossibilité technique, seront encastrés discrètement dans les murs des constructions et les volumes des clôtures.
- ✓ Les antennes de télévisions seront placées dans les combles et les paraboles $\geq 0,8\text{m}$ seront installées au sol.

11.8. Citernes / Bouteilles

- ✓ Les bouteilles jumelées et citernes seront masquées par des plantations denses et persistantes.

11.9. Dispositions particulières pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre du L.151-19

Murs de pierres repérés aux documents graphiques du PLU : ils sont soumis au permis de démolir.

Si le projet nécessite une modification des ouvertures ou la création d'ouvertures dans le linéaire pour l'accès à l'unité

foncière*, leur restauration devra se faire dans le respect de l'aspect et du gabarit originels.

Eléments de patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU (fontaines, croix, four) : ils sont soumis au permis de démolir. Une solution de déplacement devra être trouvée pour éviter la démolition de l'élément de patrimoine existant. Dans le cas où aucune solution de déplacement n'est trouvée, la démolition pourra être autorisée.

Article UA 12. Stationnement

Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations propres (place de stationnement sur le tènement privé), en dehors de la voie publique ; sauf mention contraire, il doit être assuré sur le tènement foncier support de l'autorisation d'urbanisme.
- Les normes à prendre en compte sont définies par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher* créée.

DESTINATION	NORME DE STATIONNEMENT DES VEHICULES
Habitation	<i>Pour toutes les zones :</i> Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement. Pour les opérations de plus de 400m² de surface de plancher*, il sera en outre aménagé 1 place pour par tranche entamée de 80 m² de surface plancher* pour le stationnement des visiteurs.
	<u>En zone UA et UAh :</u> En dessous de 40m² de surface de plancher*, il est exigé 1 place de stationnement À partir de 40m² de surface de plancher* supplémentaire, il est exigé 1 place de stationnement minimum supplémentaire par tranche entamée de 40m². Par ailleurs, il est exigé une place couverte par logement : dès la première tranche entamée de 40m² de surface de plancher créée, une place devra être couverte par logement créé. Les places de stationnements nécessaires à la

	réalisation du projet doivent être réalisées : - Soit sur le terrain d'assiette support du projet ; - Soit sur des terrains environnants dans un périmètre de 200m.
Hébergement hôtelier	1 place minimum par tranche de 80m ² de surface de plancher*
Bureaux	1 place minimum par tranche de 40m ² de surface de plancher*
Artisanat	1 place minimum par tranche de 50m ² de surface de plancher*

Stationnement des cycles

- Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.
- Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert.

DESTINATION	NORME DE STATIONNEMENT CYCLES
Habitation	Quelle que soit la surface de plancher* créée, il est exigé un local d'une surface au moins égale à 3% de la surface de plancher*.
Hébergement hôtelier	Il est exigé un local d'une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher*.
Bureaux	Il est exigé un local d'une surface au moins égale à 2% de la surface de plancher*.
Artisanat	En-dessus de 150m ² de surface de plancher*, il est exigé un local d'une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher*.

Article UA 13. Espaces libres* – aires de jeux et loisirs – plantations

Les projets doivent tendre au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser.

Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements devront être végétalisés ou perméables.

Normes de végétalisation

✓ Pour l'aménagement des espaces de stationnement dans les programmes mixtes ou des constructions à destination de bureaux, artisanat, hôtellerie et équipements nécessitant des parkings importants, l'aménageur ou le constructeur devra planter un arbre de haute tige* toutes les 6 places de stationnement.

✓ **En zone UA et UA_h : une surface minimum de 15% de l'unité foncière*** support du projet sera réservée aux espaces verts de pleine terre*.

✓ **En zone UA_a**, les espaces privatifs ne pourront rester en friche et devront être aménagés.

***Rappel :** Cette règle ne s'applique pas dans le cas de travaux sur une construction existante n'entraînant pas d'effets sur son implantation et son gabarit.*

Pour les éléments d'intérêt paysager ou écologique repérés au règlement graphique du PLU (L.151-23), les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire, la requalification et la remise en valeur des boisements. Leur suppression pourra être envisagée dans les cas particuliers suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour l'exploitation du bois dans le cas de plantations sylvicoles,
- pour la gestion des risques naturels (inondation).

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'EXTENSION URBAINE : ZONE UB

Caractère de la zone (extraits du rapport de présentation – valeur non normative) :

« La **zone UB** est une zone mixte à vocation essentiellement résidentielle, composée très majoritairement d'habitat individuel isolé ou constitué sous forme de lotissements. Le tissu de la zone UB est relativement lâche sur certains secteurs de la commune et peut être le support d'une densification rendue nécessaire par la rareté et le coût du foncier sur la vallée. Elle est destinée à accueillir les constructions à destination d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions.

Sont par ailleurs distinguées :

- les zones UB1, UB2 et UB3 qui correspondent au quartier des Catières dans lequel un règlement spécifique s'applique et des potentiels constructibles sont disponibles.
- la zone UBd qui correspond à des secteurs où la hauteur autorisée est plus importante en raison d'un objectif de densification ou en raison de la localisation du secteur à proximité d'une opération nouvelle. »

« Certains secteurs de la zone UB sont exposés à des risques naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) approuvé par l'arrêté préfectoral n°2012-341-0036 et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution ».

Article UB 1. Occupations et utilisations du sol interdites

En zone UB sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions à destination de commerce ;
- ✓ Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe* à l'habitation ;
- ✓ Les caravanes constituant un habitat permanent, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et le caravanning ;
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les dépôts de vieux véhicules ;
- ✓ Les constructions à destination industrielle (Installations Classées pour l'Environnement – ICPE) soumises à autorisation ;
- ✓ Les bâtiments à destination agricole nouveaux non autorisés à l'article UB2 ;
- ✓ Les affouillements*et exhaussements* non autorisés à l'article UB2 ;
- ✓ Les dépôts de combustibles solides ou liquides non autorisés à l'article UB2.
- ✓ **Dans le secteur frappé par une servitude d'attente de projet d'aménagement global**, toute construction d'une surface de plancher* supérieure à 10m².

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

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

- ✓ L'extension limitée des bâtiments agricoles existants, à la condition que cette évolution soit liée à l'activité agricole ;
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- ✓ Les constructions à destination d'artisanat n'entraînant pas de nuisance (sonore, olfactive, etc.) pour le voisinage, sont autorisées à concurrence d'une surface de plancher* de 100 m² maximum.
- ✓ Les exhaussements* et affouillements*de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations admises dans la zone.
- ✓ Les cuves à gaz ou à fuel à usage domestiques qui sont autorisées sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure).
- ✓ Pour les éléments du patrimoine bâti (murs de pierre, fontaines, croix...) de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques du PLU (**L.151-19**), ils sont soumis au permis de démolir.
- ✓ Pour les opérations situées dans le secteur L4 délimité sur les documents graphiques du PLU au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les constructions à destination d'habitation à la condition qu'en cas de réalisation d'un programme d'au moins 10 logements ou 1000m² de surface de plancher*, 25% du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur les documents du règlement graphique (PLAI-PLUS). Ce pourcentage s'applique aux mètres carrés de surface de plancher*, y compris la surface de plancher* existante. En cas de programmes mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher* consacrée à l'habitation.

Article UB 3. Accès et voirie

Accès*

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 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.
- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.
- Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : les voiries en impasse, lorsqu'elles desservent plus de 4 parcelles, doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour ; la création de nouvelles voiries appelées à être incorporées dans le domaine public devra, pour des questions de sécurité, avoir une largeur minimale de 4,5 m de chaussée et 2 m

réservé au cheminement piéton ; des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles, peuvent être autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et cyclistes.

- **Dans les zones UB1, UB2 et UB3**, les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des voies répondant aux caractéristiques suivantes :
 - Voirie principale de 10 m, dont 5 m minimum de chaussée, le reste à consacrer aux aménagements paysagers, piétons, cycles et stationnements linéaires ;
 - Voirie secondaire de 8 m dont 4 m minimum de chaussée, le reste à consacrer aux aménagements paysagers, piétons, cycles et stationnements linéaires ;
 - Voiries piétonnes de 2m.

Article UB 4. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

- **Eaux usées domestiques**

Secteurs desservis par l'assainissement collectif

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

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur. Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sur autorisation préalable du service compétent.

Quand le système d'assainissement est de type unitaire, les eaux de pluies peuvent être acceptées sur avis préalable du service compétent.

Secteurs non desservis par l'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement, ou pour les constructions non raccordables au réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être accompagnée du document attestant la conformité du projet d'assainissement non collectif, qui devra être adapté au potentiel habitable de la construction, et être compatible avec les caractéristiques du sol et du sous-sol et les prescriptions en matière de risques naturels.

Pour les zones en zonage d'assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement collectif (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront permettre le branchement ultérieur directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

Eaux usées non domestiques

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

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées avec les eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement (construction principale, annexes, extension etc.) doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales par infiltration sur l'unité foncière. Les voiries créées ou les aires de stationnement doivent être réalisées en revêtement perméable.

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

Un rejet à débit contrôlé peut être admis en cas d'impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire).

Pour les autres cas :

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

- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur.

Réseau d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée. Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Aménagement Numérique

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs devront prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.

Déchets

A partir de 500m² de surface de plancher* créée, il convient de réserver sur le tènement une surface suffisante pour accueillir des points d'apport volontaire avec, selon les lieux, la possibilité d'implanter 3 ou 4 conteneurs. Cet emplacement sera situé en bordure de voirie laissant aux camions et aux usagers, la place pour stationner sans gêner la circulation.

Article UB 5. Superficie minimale des terrains

Il n'est pas édicté de règle particulière.

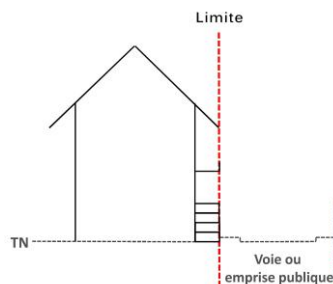
Article UB 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application de la règle :

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

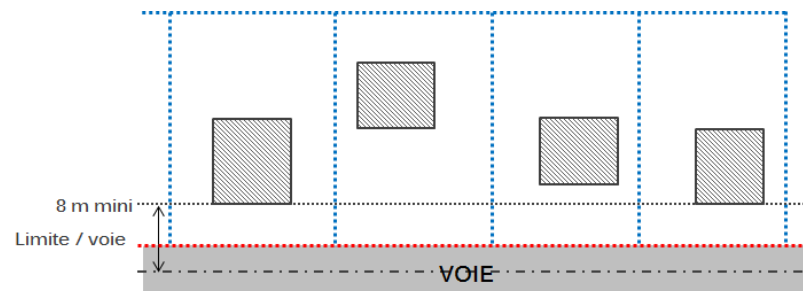
Limite d'application de la règle :

- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.

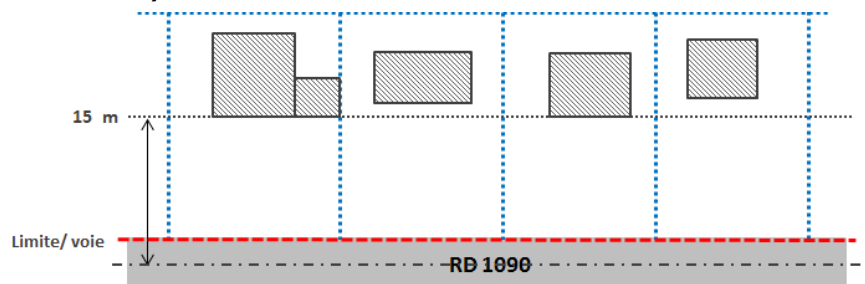


1. Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques

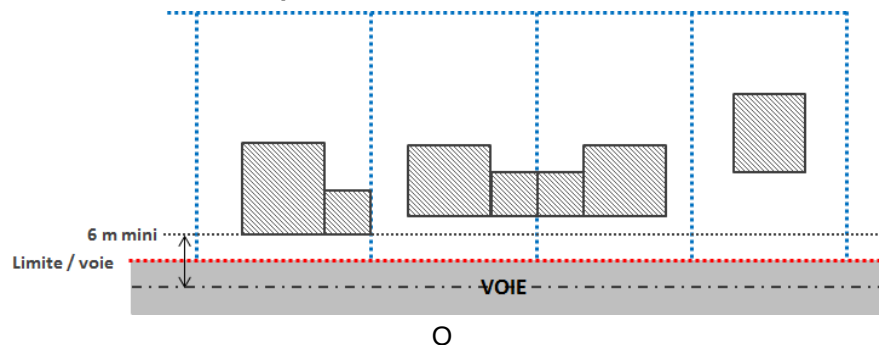
- **En zones UB et UBd :**
- **sur les chemins de Champ Jaillet, de Craponoz, du Teura, des Casernes et de la Proula, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 m de l'axe de la voie de circulation ($L \geq 8$ m mini à partir de l'axe de la voie de circulation).**



- **En zone UB le long de la RD, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 m de l'axe de la voie de circulation ($L \geq 15$ m mini à partir de l'axe de la voie de circulation).**

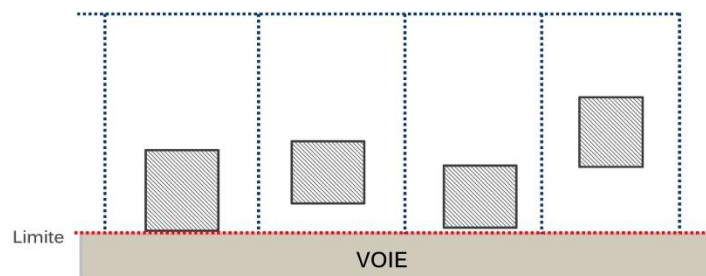


- **En zone UB sur les autres voiries et en zone UBd,** les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 m de l'axe de la voie de circulation ($L \geq 6$ m mini à partir de l'axe de la voie de circulation).



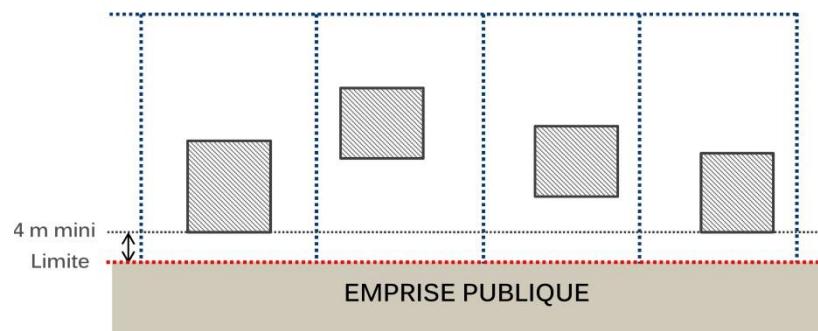
- **En zone UB1 / UB2 / UB3,** les constructions doivent être implantées :

- Soit sur la limite des emprises publiques et des voies publiques ou privées.
- Soit en retrait.



2. Implantation des constructions par rapport à une emprise publique

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m de la limite actuelle ou future des emprises publiques.



Dispositions particulières

- Les piscines doivent être implantées à une distance de 2,5 m minimum entre le bord externe de la margelle de la piscine et la limite actuelle ou future de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée. Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 4 m minimum avec la limite actuelle ou future des voies privées ou publiques, sauf s'ils sont totalement enterrés.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du front bâti existant.

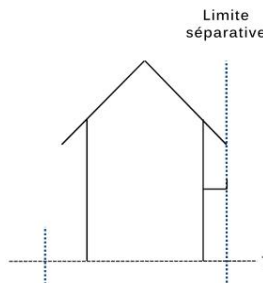
Article UB 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Champ d'application de la règle :

Les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 s'appliquent à l'ensemble des limites entre propriétés privées.

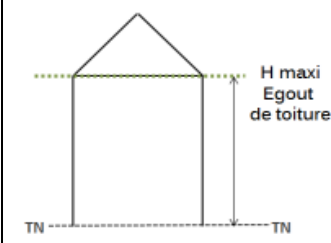
Limite d'application de la règle :

- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.



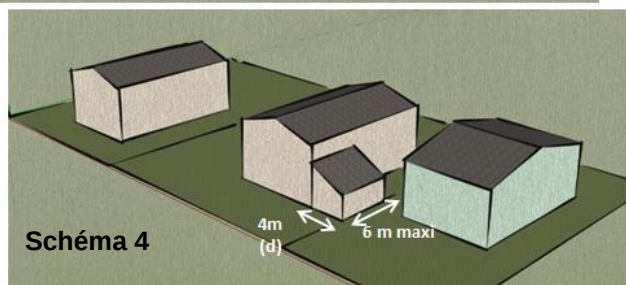
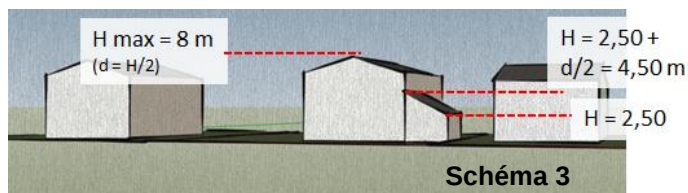
Rappel de la définition de la prise en compte de la hauteur maximale (se référer au lexique) :

Cas particulier pour les articles 7 : références à l'égout de toiture pour les constructions en limites séparatives : hauteur mesurée verticalement, prise au nu de la façade entre le terrain naturel et le niveau le plus élevé de la façade.



- **En zones UB et UBd**, lorsqu'une **ligne de recul** est indiquée sur le règlement graphique, **toute construction** (dont annexes, terrasses, piscines) est **interdite dans la zone située entre la ligne de recul et la limite séparative la plus proche**. La ligne de recul prend alors le statut de limite séparative et la règle d'implantation sur limite séparative de l'article 7 **s'applique**.
- **Pour les piscines, annexes, terrasses**, elles sont **interdites** dans la zone située entre la ligne de recul et la limite séparative la plus proche, mais sont exemptées de ce statut de limite séparative et pourront s'implanter **au droit de la ligne de recul**
- **En zones UB et UBd** (schémas 3 et 4), **si aucune indication ne figure au règlement graphique**, les constructions doivent être implantées :
 1. **Soit en limite séparative, aux conditions cumulées suivantes :**
 - Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
 - Avec une hauteur sur limite qui ne peut dépasser 2,50 m de haut à l'égout de toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère en cas de toiture terrasse,
 - Avec un linéaire bâti maxi de 6 m de long (cumul des longueurs sur une ou plusieurs limites séparatives),
 - Avec un prospect sur une profondeur de 4 m limité à $H = 2,50m + d/2$.
 2. **Soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative** au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ($d \geq H/2$)

Schémas 3 et 4 : UB et UBd



En zone UB 1/ UB 2 / UB 3, les constructions pourront être implantées au surplus jusqu'aux limites séparatives* :

- sous le velum* fixé par l'article UB10, sur une longueur maximale de 6 m ;
- sous le même velum* réduit à 2,5 m sur une longueur complémentaire de 4 m.

(se référer à l'article UB10)

Dispositions particulières

- Les piscines doivent être implantées à une distance de 2,5 m minimum entre le bord externe de la margelle de la piscine et la limite séparative. Pour les locaux techniques, l'implantation devra

respecter une distance de 4 m minimum avec la limite séparative, sauf s'ils sont totalement enterrés.

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du front bâti existant.

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

Sans objet.

Article UB 9. Emprise au sol des constructions*

En zone UB :

- pour les parcelles d'une surface inférieure à 1200m² : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **25% de la surface de l'unité foncière*** support du permis de construire.
- pour les parcelles d'une surface égale ou supérieure à 1200m² : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 20% au maximum de la surface de l'unité foncière support du permis de construire.

En zone UBd, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **30% de la surface de l'unité foncière*** support du permis de construire.

En zone UB1, UB2 et UB3, le CES est fixé à 25 % de la surface de l'unité foncière support du permis de construire.

Par ailleurs, dans le secteur d'intensification autour de l'arrêt de bus « Village » qui figure au règlement graphique :

- En zone UB, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être inférieure à 25% de la superficie totale de l'unité foncière support du projet ;
- En zone UBd, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être inférieure à 25% de la superficie totale de l'unité foncière support du projet ;
- Sont concernées par cette règle uniquement les opérations et constructions nouvelles à dominante d'habitat. Les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'emprise au sol est calculée au regard de l'ensemble des îlots et lots accueillant des constructions principalement à usage d'habitation.

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI* = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI* (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe du PLU).

Article UB 10. Hauteur* maximale des constructions

1. Champ d'application de la règle : prise en compte de la hauteur au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère :

Rappel de la définition de la prise en compte de la hauteur maximale (se référer au lexique) :

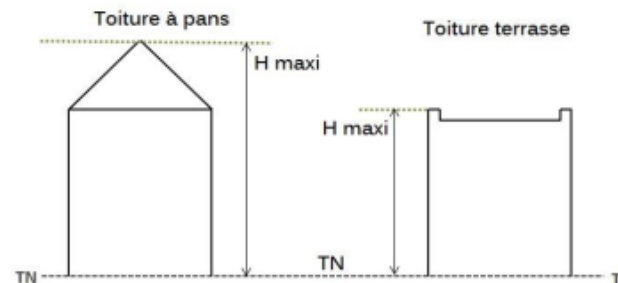
La hauteur* des constructions est mesurée en tout point, du terrain naturel* existant avant travaux (au moment du dépôt de l'autorisation) jusqu'au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère*.

Hauteur* au faîtage

Hauteur* mesurée à la ligne de jonction des pans de la toiture. Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques).

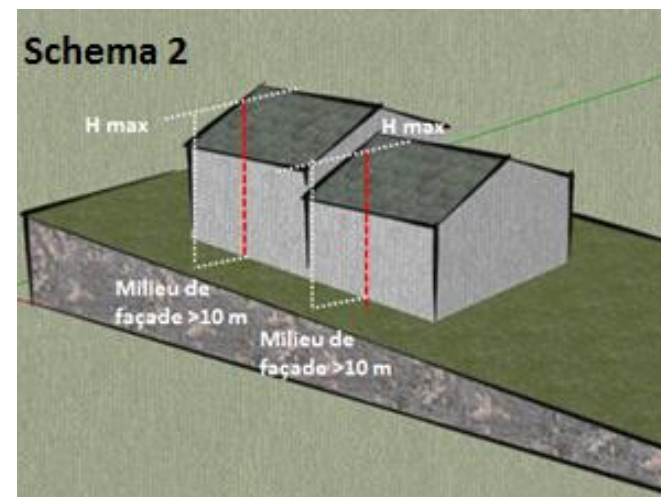
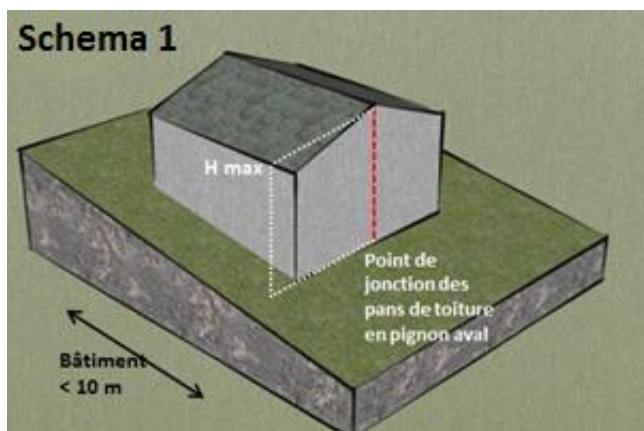
Hauteur* au niveau supérieur de l'acrotère*

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur* mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère* sur les limites extérieures de la toiture). Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques, panneaux photovoltaïques).



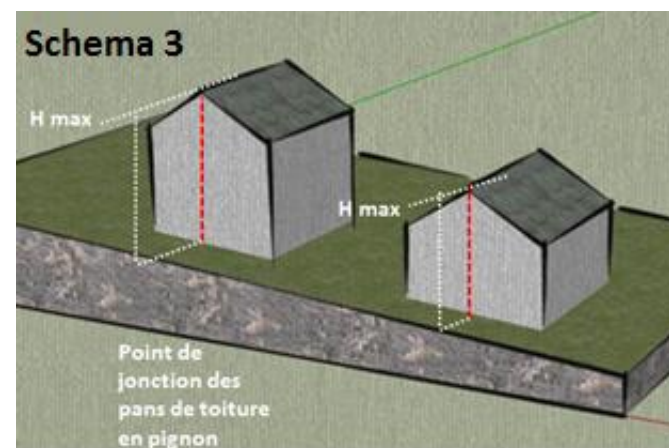
Cas1. : pignon parallèle à la pente :

- Dans le cas où le bâtiment fait moins de 10m, les cotes de hauteur sont prises au point de jonction des pans de la toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère, au niveau du pignon aval de la construction (Schéma 1).
- Dans le cas de bâtiments dont l'une des façades a une longueur supérieure à 10m, les cotes de hauteur sont prises au milieu de sections de largeur minimale de 10m, qui sont prises à l'aplomb de ladite façade concernée (Schéma 2)



Cas 2. : pignon perpendiculaire à la pente:

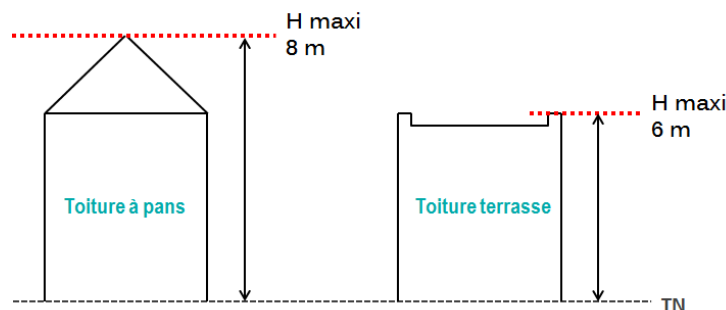
- Les cotes de hauteur sont prises au point de jonction des pans de la toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère, au niveau de la façade perpendiculaire à la pente.



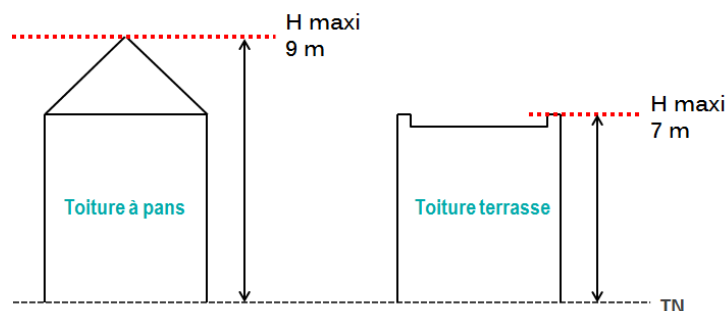
2. Hauteur maximale autorisée en zone UB

La hauteur* maximale autorisée des constructions est de :

- **En zone UB** : 8 m au faîtage et 6 m au niveau supérieur de l'acrotère*.



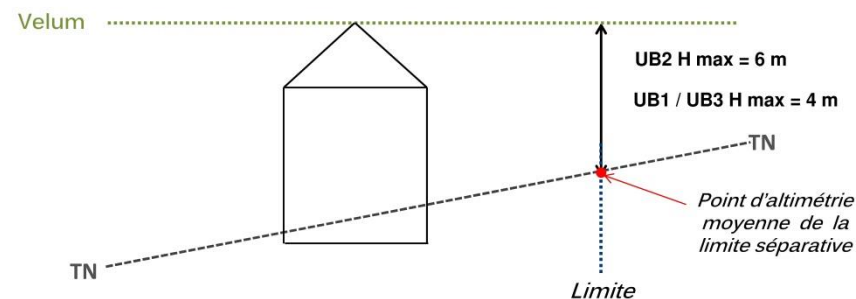
- **En zone UBd** : 9 m au faîtage et 7 m au niveau supérieur de l'acrotère*.



- En zones UB1, UB2 et UB3, par exception au champ d'application expliqué au point 1, les constructions se tiendront :

→ en zone UB2 : sous le velum* de 6 m compté au point d'altimétrie moyenne de la limite séparative avec le ou les terrains amont depuis le terrain* naturel avant travaux ;

→ en zones UB1 et UB3 : sous le velum* de 4 m compté au point d'altimétrie moyenne de la limite séparative avec le ou les terrains amont depuis le terrain naturel* avant travaux



Par ailleurs, dans le secteur d'intensification autour de l'arrêt de bus « Village » qui figure au règlement graphique : la hauteur des constructions :

- En zone UB ne pourra pas être inférieure à 8m au faîtage et 6m au niveau supérieur de l'acrotère* (hauteur minimale).
- En zone UBd ne pourra pas être inférieure à 9m au faîtage et 7m au niveau supérieur de l'acrotère* (hauteur minimale).
- Cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes.

Article UB 11. Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Généralités

Le nuancier communal est à consulter en annexe du règlement (Titre V) : l'usage des couleurs pour les matériaux de façades, menuiseries, toitures, etc. devra **être conforme à ce nuancier**.

A titre informatif sont consultables en mairie ou sur les sites Internet des structures :

- Un livret « Construire et aménager dans un parc naturel régional – Habiter ici – Vercors – Chartreuse » établi conjointement par les deux PNR en 2013.
- Un livret « Petit guide du bien construire sur les balcons sud de Chartreuse » et des fiches pratiques « accès et stationnement » et « Construire dans la pente », établis depuis 2006 par le CAUE de l'Isère.
- Un livret « Planter des haies champêtres en Isère », établi en 2010 par le Conseil Général de l'Isère.
- **La commune est en train d'élaborer un nuancier, dès qu'il est disponible il sera intégré au PLU.**

11.2. Façades (se référer au Nuancier en annexes du règlement)

En zones UB et UBd :

- ✓ Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale (frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.
- ✓ L'emploi à nu de matériaux qui sont destinés à être enduits ou recouverts est proscrit.
- ✓ Les teintes des façades et autres enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments avoisinants et respecter la tonalité générale du site paysager. Toute teinte vive est à proscrire.

- ✓ Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volets, fenêtres, rive...).

En zones UB1, UB2 et UB3 :

- ✓ Les façades présenteront un aspect bois sur au moins 40% de leur surface.

11.3. Toitures / couvertures

- ✓ Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction sont interdites. Elles devront ainsi être végétalisées.
- ✓ Panneaux solaires ou photovoltaïques :
 - Dans le cas de toitures à pans: les panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique devront être intégrés (saillies limitées) dans la pente de la toiture.
 - Dans le cas de toitures terrasses: l'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sur les toitures terrasses* à la condition de ne pas dépasser de manière excessive (<1,5m) de la hauteur* du niveau supérieur de l'acrotère* et de les implanter en retrait de l'acrotère. L'impact visuel des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être minimum : le permis pourra être refusé si l'intégration architecturale ne limite pas cet impact.
- ✓ Dans les cas de dépassées de toitures, elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents au volume principal, sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).
- ✓ Les installations techniques telles que les climatiseurs sont interdites sur les toitures.

11.4. Clôtures

En zones UB et UBd :

Les clôtures assurent notamment la transition entre l'espace privé et l'espace public et participent à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être portée à la conception et à la réalisation de ces clôtures :

- *En évitant la multiplicité des matériaux ;*
- *En recherchant la simplicité des formes et des structures ;*
- *En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.*

Hauteur maximum / dimensionnement

Hauteurs maximums :

- Clôtures : 2m à partir du terrain naturel
- Dispositif mur + clôtures : 2 m à partir du terrain naturel, avec une hauteur maximum du mur-bahut à 0.75 m.
- Dans le cas d'un mur existant :
 - Si le mur existant est d'une hauteur supérieure, il peut être prolongé sur la même hauteur,
 - La hauteur maximale mur existant + clôture sera de 2 m maximum.
- Mur seul : 2m à partir du terrain naturel

Qualité

Pour les haies végétales, l'utilisation d'essences locales* et de haies vives et variées seront privilégiées pour éviter des "murs" végétaux.

La mise en place de clôtures ajourées (espacement minimum entre les parties pleines de 3 cm), doublées de plantations, sera préférée à l'édification de clôtures pleines (type « cache-vues » uniformes). Les clôtures de type PVC de couleur blanche sont interdites.

Les murs ou murets, notamment ceux édifiés en bordure de voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 du règlement et sur les emprises publiques, doivent être enduits soit pour un aspect « gris béton » ou pierres, soit en harmonie avec la nuance de la façade principale de la construction ou de son soubassement.

Sécurité

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

En zones UB1, UB2 et UB3 :

- ✓ Les clôtures seront réalisées dans l'une ou l'autre des configurations suivantes, dans la limite de 2 m de hauteur* hors tout, sauf dans les perspectives avales où cette hauteur* sera réduite à 1,50 m :
- ✓ Mur-bahut (hauteur* maximum de 0,70 m) d'aspect pierres ou en maçonnerie enduite, surmontés d'un treillis soudé ou d'un grillage à mailles tressées ou d'un dispositif d'aspect ferronné ou menuisé bois ;
- ✓ Treillis soudé sur toute la hauteur*.

11.5. Terrassement et fouilles

- ✓ Les déblais et remblais serviront à l'intégration de la construction dans la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief et les murs de soutènement sont autorisés à la condition de ne pas excéder une hauteur 1,50 m. Les espaces vides entre le mur de soutènement et la limite de propriété devront être végétalisés (prévoir l'espace pour implantation d'une haie). Les déblais et remblais ne devraient pas excéder 1,50m par rapport au terrain naturel avant travaux ; les garages enterrés étant exemptés de cette règle.

- ✓ La construction doit s'adapter au terrain naturel* et non l'inverse, dans un objectif de limitation des accès et des modifications des terrains. L'adaptation de la construction au terrain doit se faire au plus près de la topographie naturelle du site d'implantation du projet.
- ✓ Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de travaux sur une construction existante n'entraînant pas d'effets sur son implantation et son gabarit, dans le cas de l'implantation d'une piscine ou pour les besoins de garage(s) ou cave(s) enterrées.
- ✓ Les talus devront être végétalisés.

11.6. EDF, PTT, Télévision et autre réseaux

- ✓ Les coffrets de branchements, sauf impossibilité technique, seront encastrés discrètement dans les murs des constructions et les volumes des clôtures.
- ✓ Les antennes de télévisions seront placées dans les combles et les paraboles $\geq 0,8\text{m}$ seront installées au sol.

11.7. Citernes / Bouteilles

- ✓ Les bouteilles jumelées et citernes seront masquées par des plantations denses et persistantes.

11.8. Dispositions particulières pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre du L.151-19

- ✓ Murs de pierres repérés aux documents graphiques du PLU : ils sont soumis au permis de démolir.
Si le projet nécessite une modification des ouvertures ou la création d'ouvertures dans le linéaire pour l'accès à l'unité foncière*, leur restauration devra se faire dans le respect de l'aspect et du gabarit originels.

- ✓ Éléments de patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU (fontaines, croix, four) : ils sont soumis au permis de démolir. Une solution de déplacement devra être trouvée pour éviter la démolition de l'élément de patrimoine existant. Dans le cas où aucune solution de déplacement n'est trouvée, la démolition pourra être autorisée.

Article UB 12. Stationnement

Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations propres (place de stationnement sur le tènement privé), en dehors de la voie publique ; sauf mention contraire, il doit être assuré sur le tènement foncier support de l'autorisation d'urbanisme.
- Les normes à prendre en compte sont définies par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher* créée.

DESTINATION	NORME DE STATIONNEMENT DES VEHICULES
Habitation	En dessous de 40m² de surface de plancher*, il est exigé 1 place de stationnement (hors box/garage). Entre 40m² et 200m² de surface de plancher créée, il est exigé 1 place de stationnement minimum supplémentaire par tranche entamée de 40m² de surface de plancher supplémentaire. A partir de 200m² de surface de plancher*, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire minimum par tranche entamée de 40m² de surface de plancher* supplémentaire. À partir de la création de 2 places de stationnement, au moins

	une place doit être couverte. Pour les opérations de plus de 400m² de surface de plancher*, il sera en outre aménagé 1 place pour par tranche entamée de 80 m² de surface plancher* pour le stationnement des visiteurs. Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.
Hébergement hôtelier	1 place minimum par tranche de 80m ² de surface de plancher*
Bureaux	1 place minimum par tranche de 40m ² de surface de plancher*
Artisanat	1 place minimum par tranche de 50m ² de surface de plancher*

Stationnement des cycles

- Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.
- Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert.

DESTINATION	NORME DE STATIONNEMENT CYCLES
Habitation	Quelle que soit la surface de plancher* créée, il est exigé un local d'une surface au moins égale à 3% de la surface de plancher*.
Hébergement hôtelier	Il est exigé un local d'une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher*.

Bureaux	Il est exigé un local d'une surface au moins égale à 2% de la surface de plancher*.
Artisanat	En-dessus de 150m ² de surface de plancher*, il est exigé un local d'une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher*.

Article UB 13. Espaces libres* – aires de jeux et loisirs – plantations

Les projets doivent tendre au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser.

Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements devront être végétalisés ou perméables.

Normes de végétalisation

✓ Pour l'aménagement des espaces de stationnement dans les programmes mixtes ou des constructions à destination de bureaux, artisanat, hôtellerie et équipements nécessitant des parkings importants, l'aménageur ou le constructeur devra planter un arbre de haute tige* toutes les 6 places de stationnement.

✓ **Une surface minimum de l'unité foncière*** support du projet sera réservée aux espaces verts de pleine terre* selon les conditions suivantes :

- pour les parcelles d'une surface inférieure à 1200m² : **30% minimum** de la surface de l'unité foncière support du projet,

- pour les parcelles d'une surface égale ou supérieure à 1200m² : **40% minimum** de la surface de l'unité foncière support du projet.

Rappel : Cette règle ne s'applique pas dans le cas de travaux sur une construction existante n'entraînant pas d'effets sur son implantation et son gabarit.

Pour les éléments d'intérêt paysager ou écologique repérés au règlement graphique du PLU (L.151-23), les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire, la requalification et la remise en valeur des boisements. Leur suppression pourra être envisagée dans les cas particuliers suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple), pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour l'exploitation du bois dans le cas de plantations sylvicoles,
- pour la gestion des risques naturels (inondation).

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE : ZONE AUa

Caractère de la zone (extraits du rapport de présentation – valeur non normative) :

« Les zones AU indicées sont des zones actuellement vierges de toute construction, et destinées à être ouvertes à l'urbanisation sous certaines conditions d'aménagement et d'équipement. [...]

La zone AUa [...] correspond à la zone dite des « Maréchaux », qui peut être urbanisée **à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**. Elle est destinée à accueillir les constructions à destination d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions.

Est distingué un sous-secteur AUa1 pour le cœur de l'opération future, pour permettre une hauteur plus importante que sur le pourtour de l'opération.

La zone AUa est concernée par un **périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation**. »

« Certains secteurs de la zone AUa sont exposés à des risques naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) approuvé par l'arrêté préfectoral n°2012-341-0036 et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution ».

Article AUa 1. Occupations et utilisations du sol interdites

En zone AUa sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions à destination de commerce ;
- ✓ Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe* à l'habitation ;
- ✓ Les caravanes constituant un habitat permanent, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et le caravanning ;
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les dépôts de vieux véhicules ;
- ✓ Les constructions à destination industrielle (Installations Classées pour l'Environnement – ICPE) soumises à autorisation ;
- ✓ Les bâtiments à destination agricole nouveaux non autorisés à l'article AUa2 ;
- ✓ Les affouillements*et exhaussements* non autorisés à l'article AUa2 ;
- ✓ Les dépôts de combustibles solides ou liquides non autorisés à l'article AUa2 ;

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

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

- ✓ En application de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, la zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une opération d'aménagement d'ensemble ;
- ✓ L'extension limitée des bâtiments agricoles existants, à la condition que cette évolution soit liée à l'activité agricole ;
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- ✓ Les constructions à destination d'artisanat n'entraînant pas de nuisance (sonore, olfactive, etc.) pour le voisinage, sont autorisées à concurrence d'une surface de plancher* de 100 m² maximum.
- ✓ Les exhaussements* et affouillements*de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations admises dans la zone.
- ✓ Les cuves à gaz ou à fuel à usage domestiques qui sont autorisées sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure).
- ✓ Pour les éléments du patrimoine bâti (murs de pierre, fontaines, croix...) de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques du PLU (L.151-19), ils sont soumis au permis de démolir.
- ✓ Pour la partie de l'opération située **dans le secteur « L2 »** délimité sur les documents graphiques du PLU au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les constructions à destination d'habitation à la condition que :
 - en cas de réalisation d'un programme d'au moins 20 logements ou 1000m² de surface de plancher*, 25% du programme au minimum sera affecté à la réalisation de

logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur les documents du règlement graphique (PLAI-PLUS).

- Ce pourcentage s'applique aux mètres carrés de surface de plancher*, y compris la surface de plancher* existante. En cas de programmes mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher* consacrée à l'habitation.

Article AUa 3. Accès et voirie

Accès*

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 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.
- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.
- Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : les voiries en impasse, lorsqu'elles desservent plus de 4 parcelles, doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour ; la création de nouvelles voiries appelées à être incorporées dans le domaine public devra, pour des questions de sécurité, avoir une largeur minimale de 4,5 m de chaussée et 2 m réservé au cheminement piéton ; des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles, peuvent être autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et cyclistes.

Article AUa 4. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

- ***Eaux usées domestiques***

Secteurs desservis par l'assainissement collectif

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

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur. Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sur autorisation préalable du service compétent.

Quand le système d'assainissement est de type unitaire, les eaux de pluies peuvent être acceptées sur avis préalable du service compétent.

Secteurs non desservis par l'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement, ou pour les constructions non raccordables au réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être accompagnée du document attestant la conformité du projet d'assainissement non collectif, qui devra être adapté au potentiel habitable de la construction, et être compatible avec les caractéristiques du sol et du sous-sol et les prescriptions en matière de risques naturels.

Pour les zones en zonage d'assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement collectif (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront permettre le branchement ultérieur directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

- **Eaux usées non domestiques**

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

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées avec les eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement (construction principale, annexes, extension etc.) doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales par infiltration sur l'unité foncière. Les voiries créées ou les aires de stationnement doivent être réalisées en revêtement perméable.

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

Un rejet à débit contrôlé peut être admis en cas d'impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire).

Pour les autres cas :

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

- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur.

Réseau d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Aménagement Numérique

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs devront prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.

Déchets

A partir de 500m² de surface de plancher* créée, il convient de réserver sur le tènement une surface suffisante pour accueillir des points d'apport volontaire avec, selon les lieux, la possibilité d'implanter 3 ou 4 conteneurs. Cet emplacement sera situé en bordure de voirie laissant aux camions et aux usagers, la place pour stationner sans gêner la circulation.

Article AUa 5. Superficie minimale des terrains

Il n'est pas édicté de règle particulière.

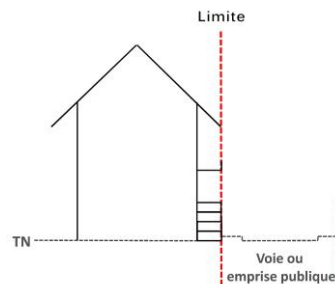
Article AUa 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application de la règle :

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

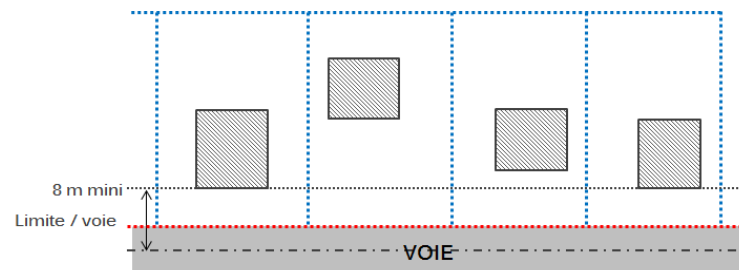
Limite d'application de la règle :

- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.

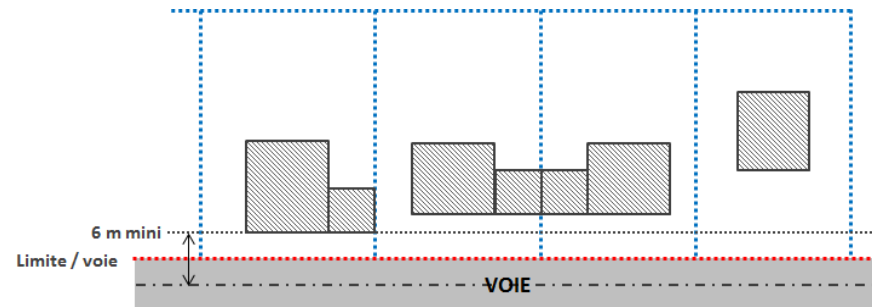


Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques

Le long du chemin des Casernes, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 m de l'axe de la voie de circulation ($L \geq 8$ m mini à partir de l'axe de la voie de circulation).



- **Sur les autres voiries**, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 m de l'axe de la voie de circulation ($L \geq 6$ m mini à partir de l'axe de la voie de circulation).



Dispositions particulières

- Les piscines doivent être implantées à une distance de 2,5 m minimum entre le bord externe de la margelle de la piscine et la

limite actuelle ou future de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée. Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 4 m minimum avec la limite actuelle ou future des voies privées ou publiques, sauf s'ils sont totalement enterrés.

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du front bâti existant.

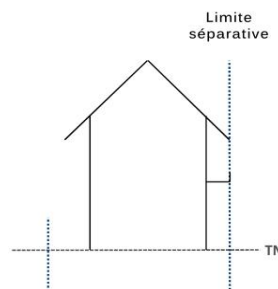
Article AUa 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Champ d'application de la règle :

Les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 s'appliquent à l'ensemble des limites entre propriétés privées.

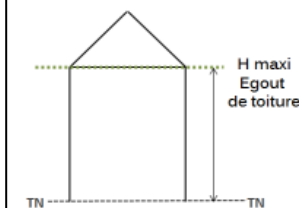
Limite d'application de la règle :

- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.



Rappel de la définition de la prise en compte de la hauteur maximale (se référer au lexique) :

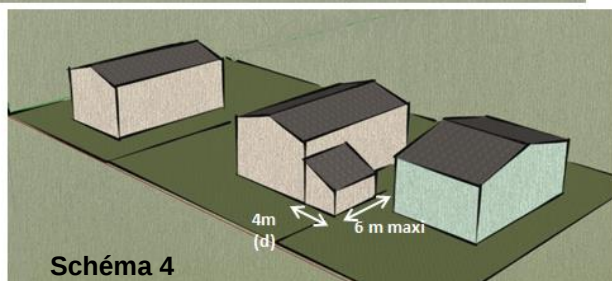
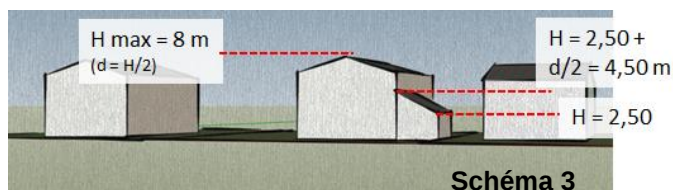
Cas particulier pour les articles 7 : références à l'égout de toiture pour les constructions en limites séparatives : hauteur mesurée verticalement, prise au nu de la façade entre le terrain naturel et le niveau le plus élevé de la façade.



- Lorsqu'une **ligne de recul** est indiquée sur le règlement graphique, **toute construction** (dont annexes, terrasses, piscines) est **interdite dans la zone située entre la ligne de recul et la limite séparative la plus proche**. La ligne de recul prend alors le statut de limite séparative et la règle d'implantation sur limite séparative de l'article 7 **s'applique**.
- **Pour les piscines, annexes, terrasses**, elles sont **interdites** dans la zone située entre la ligne de recul et la limite séparative la plus proche, mais sont exemptées de ce statut de limite séparative et pourront s'implanter **au droit de la ligne de recul**
- **Dans le cas contraire**, les constructions doivent être implantées (schémas 3 et 4) :
 1. **Soit en limite séparative**, aux conditions cumulées suivantes :
 - Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),

- Avec une hauteur sur limite qui ne peut dépasser 2,50 m de haut à l'égout de toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère en cas de toiture terrasse,
 - Avec un linéaire bâti maxi de 6 m de long (cumul des longueurs sur une ou plusieurs limites séparatives),
 - Avec un prospect sur une profondeur de 4 m limité à $H = 2,50m + d/2$.
- 2. Soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ($d \geq H/2$)**

Schémas 3 et 4 : UB et UBd



Dispositions particulières

- Les piscines doivent être implantées à une distance de 2,5 m minimum entre le bord externe de la margelle de la piscine et la limite séparative. Pour les locaux techniques, l'implantation devra

respecter une distance de 4 m minimum avec la séparaive, sauf s'ils sont totalement enterrés.

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du front bâti existant.

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

Sans objet.

Article AUa 9. Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **30% de la surface de l'unité foncière*** support du permis de construire.

Par ailleurs, dans le secteur d'intensification autour de l'arrêt de bus « Village » qui figure au règlement graphique :

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation **ne pourra pas être inférieure à 25%** de la superficie totale de l'unité foncière support du projet ;
- Sont concernées par cette règle uniquement les opérations et constructions nouvelles à dominante d'habitat. Les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'emprise au sol est calculée au regard de l'ensemble des îlots et lots accueillant des constructions principalement à usage d'habitation.

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en

zone Inondable (RESI* = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI* (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe du PLU).

Article AUa 10. Hauteur* maximale des constructions

1. Champ d'application de la règle : prise en compte de la hauteur au faitage ou au niveau supérieur de l'acrotère :

Rappel de la définition de la prise en compte de la hauteur maximale (se référer au lexique) :

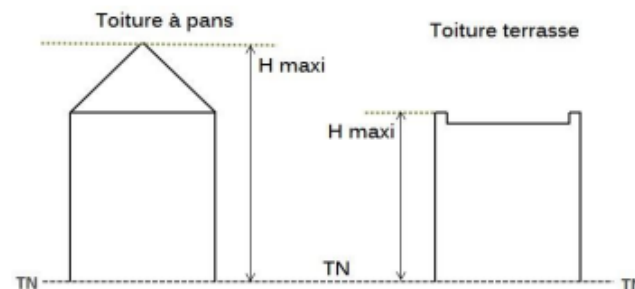
La hauteur* des constructions est mesurée en tout point, du terrain naturel* existant avant travaux (au moment du dépôt de l'autorisation) jusqu'au faitage ou au niveau supérieur de l'acrotère*.

Hauteur* au faitage

Hauteur* mesurée à la ligne de jonction des pans de la toiture. Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques).

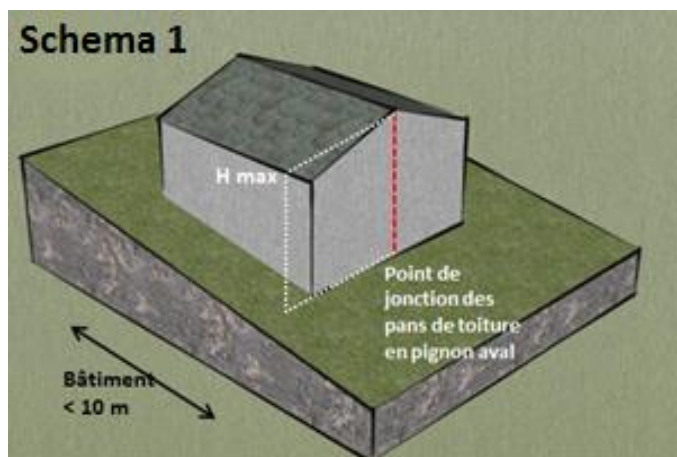
Hauteur* au niveau supérieur de l'acrotère*

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur* mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère* sur les limites extérieures de la toiture). Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques, panneaux photovoltaïques).



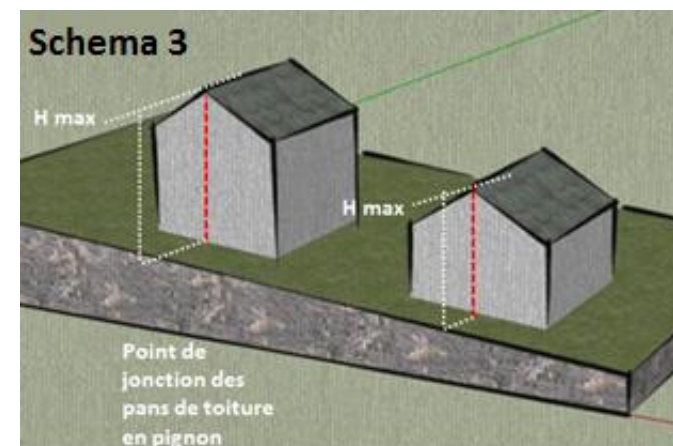
Cas1. : pignon parallèle à la pente:

- Dans le cas où le bâtiment fait moins de 10m, les cotes de hauteur sont prises au point de jonction des pans de la toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère, au niveau du pignon aval de la construction (Schéma 1).
- Dans le cas de bâtiments dont l'une des façades a une longueur supérieure à 10m, les cotes de hauteur sont prises au milieu de sections de largeur minimale de 10m, qui sont prises à l'aplomb de ladite façade concernée (Schéma 2)



Cas 2. : pignon perpendiculaire à la pente:

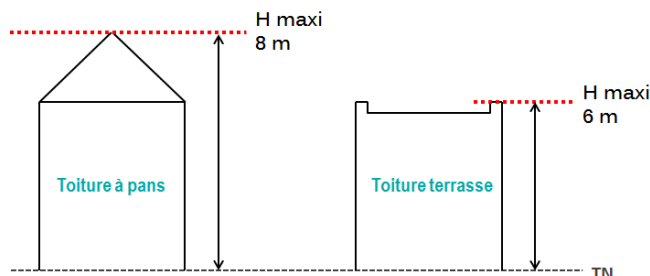
- Les cotes de hauteur sont prises au point de jonction des pans de la toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère, **au niveau de la façade perpendiculaire à la pente.**



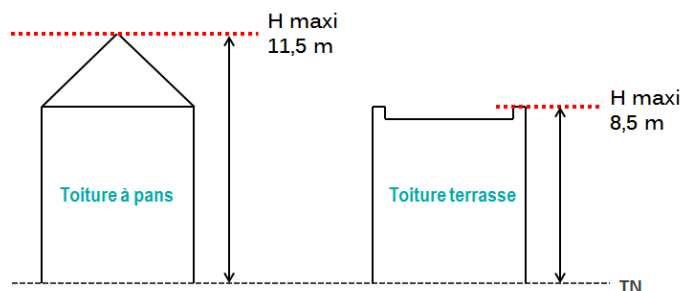
1. Hauteur maximale autorisée en zone AUa

La hauteur* maximale autorisée des constructions est de :

- **En zone AUa :** 8 m au faîtage et 6 m au niveau supérieur de l'acrotère*.



- **En zone AUa1 :** 11,5 m au faîtage et 8,5 m au niveau supérieur de l'acrotère*.



Article AUa 11. Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Généralités

Le nuancier communal est à consulter en annexe du règlement (Titre V) : l'usage des couleurs pour les matériaux de façades, menuiseries, toitures, etc. devra **être conforme à ce nuancier**.

A titre informatif sont consultables en mairie ou sur les sites Internet des structures :

- Un livret « Construire et aménager dans un parc naturel régional – Habiter ici – Vercors – Chartreuse » établi conjointement par les deux PNR en 2013.
- Un livret « Petit guide du bien construire sur les balcons sud de Chartreuse » et des fiches pratiques « accès et stationnement » et « Construire dans la pente », établis depuis 2006 par le CAUE de l'Isère.
- Un livret « Planter des haies champêtres en Isère », établi en 2010 par le Conseil Général de l'Isère.
- **La commune est en train d'élaborer un nuancier, dès qu'il est disponible il sera intégré au PLU.**

11.2. Façades (se référer au Nuancier en annexes du règlement)

- ✓ Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale (frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.
- ✓ L'emploi à nu de matériaux qui sont destinés à être enduits ou recouverts est proscrit.
- ✓ Les teintes des façades et autres enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments avoisinants et respecter la tonalité générale du site paysager. Toute teinte vive est à proscrire.
- ✓ Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volets, fenêtres, rive...).

11.3. Toitures / couvertures

- ✓ Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction sont interdites. Elles devront ainsi être végétalisées.
- ✓ Panneaux solaires ou photovoltaïques :
 - Dans le cas de toitures à pans: les panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique devront être intégrés (saillies limitées) dans la pente de la toiture.
 - Dans le cas de toitures terrasses: l'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sur les toitures terrasses* à la condition de ne pas dépasser de manière excessive (<1,5m) de la hauteur* du niveau supérieur de l'acrotère* et de les implanter en retrait de l'acrotère. L'impact visuel des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être minimum : le permis pourra être refusé si l'intégration architecturale ne limite pas cet impact.
- ✓ Dans les cas de dépassées de toitures, elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents au volume principal, sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).
- ✓ Les installations techniques telles que les climatiseurs sont interdites sur les toitures.

11.4. Clôtures

Les clôtures assurent notamment la transition entre l'espace privé et l'espace public et participent à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être portée à la conception et à la réalisation de ces clôtures :

- *En évitant la multiplicité des matériaux ;*
- *En recherchant la simplicité des formes et des structures ;*

- *En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.*
- ✓ La hauteur* totale des clôtures ou du dispositif mur + clôtures ne doit pas excéder 2 m.
- ✓ Les murs ou murets, notamment ceux édifiés en bordure de voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 du règlement et sur les emprises publiques, doivent être enduits soit pour un aspect « gris béton » ou pierres, soit en harmonie avec la nuance de la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- ✓ La mise en place de clôtures ajourées, doublées de plantations, sera préférée à l'édification de clôtures pleines (type « cache-vues » uniformes).
- ✓ Pour les haies, l'utilisation d'essences locales* et de haies vives et variées seront privilégiées pour éviter des "murs" végétaux.

11.5. Terrassement et fouilles

- ✓ Les déblais et remblais serviront à l'intégration de la construction dans la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief et les murs de soutènement sont autorisés à la condition de ne pas excéder une hauteur 1,50 m. Les espaces vides entre le mur de soutènement et la limite de propriété devront être végétalisés (prévoir l'espace pour implantation d'une haie). Les déblais et remblais ne devraient pas excéder 1,50m par rapport au terrain naturel avant travaux ; les garages enterrés étant exemptés de cette règle.
- ✓ La construction doit s'adapter au terrain naturel* et non l'inverse, dans un objectif de limitation des accès et des modifications des terrains. L'adaptation de la construction au terrain doit se faire au plus près de la topographie naturelle du site d'implantation du projet.

- ✓ Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de travaux sur une construction existante n'entraînant pas d'effets sur son implantation et son gabarit, dans le cas de l'implantation d'une piscine ou pour les besoins de garage(s) ou cave(s) enterrées.
- ✓ Les talus devront être végétalisés.

11.6. EDF, PTT, Télévision et autres réseaux

- ✓ Les coffrets de branchements, sauf impossibilité technique, seront encastrés discrètement dans les murs des constructions et les volumes des clôtures.
- ✓ Les antennes de télévisions seront placées dans les combles et les paraboles $\geq 0,8\text{m}$ seront installées au sol.

11.7. Citernes / Bouteilles

- ✓ Les bouteilles jumelées et citernes seront masquées par des plantations denses et persistantes.

11.8. Dispositions particulières pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre du L.151-19

- ✓ Murs de pierres repérés aux documents graphiques du PLU : ils sont soumis au permis de démolir.
Si le projet nécessite une modification des ouvertures ou la création d'ouvertures dans le linéaire pour l'accès à l'unité foncière*, leur restauration devra se faire dans le respect de l'aspect et du gabarit originels.
- ✓ Eléments de patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU (fontaines, croix, four) : ils sont soumis au permis de

démolir. Une solution de déplacement devra être trouvée pour éviter la démolition de l'élément de patrimoine existant. Dans le cas où aucune solution de déplacement n'est trouvée, la démolition pourra être autorisée.

Article AUa 12. Stationnement

Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations propres (place de stationnement sur le tènement privé), en dehors de la voie publique ; sauf mention contraire, il doit être assuré sur le tènement foncier support de l'autorisation d'urbanisme.
- Les normes à prendre en compte sont définies par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher* créée.

DESTINATION	NORME DE STATIONNEMENT DES VEHICULES
Habitation	<u>En zone AUa :</u> En dessous de 100m² de surface de plancher*, il est exigé 1 place de stationnement. Puis de 100 à 200m² de surface de plancher*, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire minimum par tranche entamée de 100m² de surface de plancher*. A partir de 200m² de surface de plancher*, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire minimum par tranche de 40m² de surface de plancher*

	supplémentaire entamée. <u>En zone AUa1 :</u> En dessous de 45m² de surface de plancher*, il est exigé 1 place de stationnement. A partir de 45m² de surface de plancher*, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 100m² de surface de plancher* supplémentaire entamée. En outre, pour les opérations de plus de 600m² de surface de plancher*, 50% des places devront être enterrées. <u>Pour toutes les zones :</u> Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement. Pour les opérations de plus de 400m² de surface de plancher*, il sera en outre aménagé 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface plancher* pour le stationnement des visiteurs.
Hébergement hôtelier	1 place minimum par tranche de 80m ² de surface de plancher*
Bureaux	1 place minimum par tranche de 40m ² de surface de plancher*
Artisanat	1 place minimum par tranche de 50m ² de surface de plancher*

Stationnement des cycles

- Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.
- Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert.

DESTINATION	NORME DE STATIONNEMENT CYCLES
Habitation	Quelle que soit la surface de plancher* créée, il est exigé un local d'une surface au moins égale à 3% de la surface de plancher*.
Hébergement hôtelier	Il est exigé un local d'une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher*.
Bureaux	Il est exigé un local d'une surface au moins égale à 2% de la surface de plancher*.
Artisanat	En-dessus de 150m ² de surface de plancher*, il est exigé un local d'une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher*.

Article AUa 13. Espaces libres* – aires de jeux et loisirs – plantations

Les projets doivent tendre au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser.

Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements devront être végétalisés ou perméables.

Normes de végétalisation

✓ Pour l'aménagement des espaces de stationnement dans les programmes mixtes nécessitant des parkings importants, l'aménageur ou le constructeur devra planter un arbre de haute tige* toutes les 6 places de stationnement.

✓ **Une surface minimum de 25% de l'unité foncière*** support du projet sera réservée aux espaces verts de pleine terre*.

Rappel : Cette règle ne s'applique pas dans le cas de travaux sur une construction existante n'entraînant pas d'effets sur son implantation et son gabarit.

Pour les éléments d'intérêt paysager ou écologique repérés au règlement graphique du PLU (L.151-23), les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire, la requalification et la remise en valeur des boisements. Leur suppression pourra être envisagée dans les cas particuliers suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple), pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour l'exploitation du bois dans le cas de plantations sylvicoles,
- pour la gestion des risques naturels (inondation).

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE : ZONE AUb

Caractère de la zone (extraits du rapport de présentation – valeur non normative) :

« Les zones AU indicées sont des zones actuellement vierges de toute construction, et destinées à être ouvertes à l'urbanisation sous certaines conditions d'aménagement et d'équipement. [...] »

La zone AUb [...] est une zone située au nord-est de la commune, correspondant au secteur des « Petites Eymes ». Elle est inconstructible car les équipements existants en périphérie immédiate sont insuffisants : **une voirie de desserte doit être créée** par la commune et les réseaux renforcés. Les autorisations d'urbanisme ne pourront pas être délivrées aussi longtemps que la commune n'aura pas réalisé les équipements nécessaires.

Par ailleurs, la zone AUb **fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble**. Elle est destinée à accueillir les constructions à destination d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions.

La zone AUb est concernée par un **périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation**. »

« Certains secteurs de la zone AUb sont exposés à des risques naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) approuvé par l'arrêté préfectoral n°2012-341-0036 et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution ».

Article AUb 1. Occupations et utilisations du sol interdites

En zone AUb sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions à destination de commerce ;
- ✓ Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe* à l'habitation ;
- ✓ Les caravanes constituant un habitat permanent, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et le caravanning ;
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les dépôts de vieux véhicules ;
- ✓ Les constructions à destination industrielle (Installations Classées pour l'Environnement – ICPE) soumises à autorisation ;
- ✓ Les bâtiments à destination agricole nouveaux non autorisés à l'article AUb2 ;
- ✓ Les affouillements*et exhaussements* non autorisés à l'article AUb2 ;
- ✓ Les dépôts de combustibles solides ou liquides non autorisés à l'article AUb2 ;

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

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

- ✓ En application de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, la zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une opération d'aménagement d'ensemble ;
- ✓ L'extension limitée des bâtiments agricoles existants, à la condition que cette évolution soit liée à l'activité agricole ;
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- ✓ Les constructions à destination d'artisanat n'entraînant pas de nuisance (sonore, olfactive, etc.) pour le voisinage, sont autorisées à concurrence d'une surface de plancher* de 100 m² maximum.
- ✓ Les exhaussements* et affouillements*de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations admises dans la zone.
- ✓ Les cuves à gaz ou à fuel à usage domestiques qui sont autorisées sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure).
- ✓ Pour les éléments du patrimoine bâti (murs de pierre, fontaines, croix...) de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques du PLU (**L.151-19**), ils sont soumis au permis de démolir.
- ✓ Pour la partie de l'opération située **dans le secteur « L1 »** délimité sur les documents graphiques du PLU au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les constructions à destination d'habitation à la condition que :
 - en cas de réalisation d'un programme d'au moins 10 logements ou 1000m² de surface de plancher*, 25% du programme au minimum sera affecté à la réalisation de

logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur les documents du règlement graphique (PLAI-PLUS).

- Ce pourcentage s'applique aux mètres carrés de surface de plancher*, y compris la surface de plancher* existante. En cas de programmes mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher* consacrée à l'habitation.

Article AUb 3. Accès et voirie

Accès*

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 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.
- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.
- Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment

si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : les voiries en impasse, lorsqu'elles desservent plus de 4 parcelles, doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour ; la création de nouvelles voiries appelées à être incorporées dans le domaine public devra, pour des questions de sécurité, avoir une largeur minimale de 4,5 m de chaussée et 1,50 m réservé au cheminement piéton ; des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles, peuvent être autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et cyclistes.

Article AUb 4. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

- ***Eaux usées domestiques***

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

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur. Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées au

réseau d'assainissement collectif sur autorisation préalable du service compétent.

Quand le système d'assainissement est de type unitaire, les eaux de pluies peuvent être acceptées sur avis préalable du service compétent.

- **Eaux usées non domestiques**

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

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées avec les eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement (construction principale, annexes, extension etc.) doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales par infiltration sur l'unité foncière. Les voiries créées ou les aires de stationnement doivent être réalisées en revêtement perméable.

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

Un rejet à débit contrôlé peut être admis en cas d'impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire).

Pour les autres cas :

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

rétenition et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur.

Réseau d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Aménagement Numérique

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs devront prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.

Déchets

A partir de 500m² de surface de plancher* créée, il convient de réserver sur le tènement une surface suffisante pour accueillir des points d'apport volontaire avec, selon les lieux, la possibilité d'implanter 3 ou 4 conteneurs. Cet emplacement sera situé en bordure de voirie laissant aux camions et aux usagers, la place pour stationner sans gêner la circulation.

Article AUb 5. Superficie minimale des terrains

Il n'est pas édicté de règle particulière.

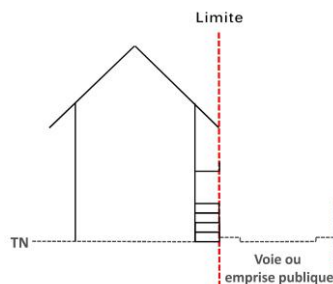
Article AUb 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application de la règle :

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

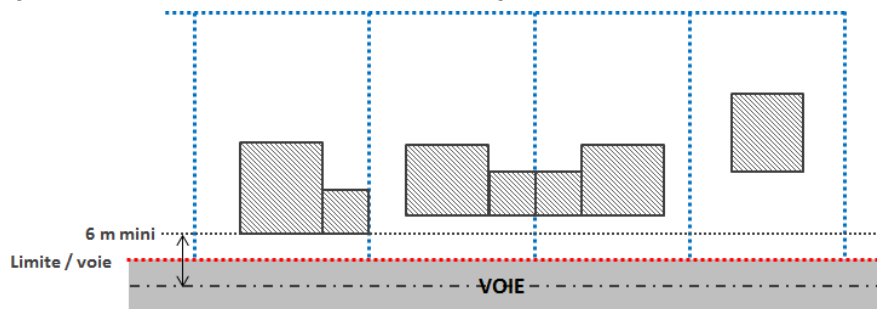
Limite d'application de la règle :

- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.



Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 m de l'axe de la voie de circulation ($L \geq 6$ m mini à partir de l'axe de la voie de circulation).



Dispositions particulières

- Les piscines doivent être implantées à une distance de 2,5 m minimum entre le bord externe de la margelle de la piscine et la limite actuelle ou future de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée. Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 4 m minimum avec la limite actuelle ou future des voies privées ou publiques, sauf s'ils sont totalement enterrés.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du front bâti existant.

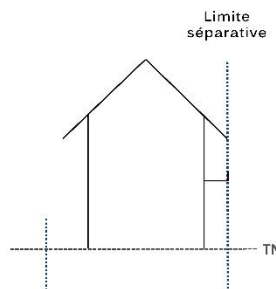
• **Article AUb 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Champ d'application de la règle :

Les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 s'appliquent à l'ensemble des limites entre propriétés privées.

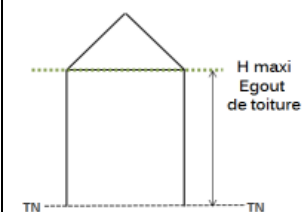
Limite d'application de la règle :

- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.



Rappel de la définition de la prise en compte de la hauteur maximale (se référer au lexique) :

Cas particulier pour les articles 7 : références à l'égout de toiture pour les constructions en limites séparatives : hauteur mesurée verticalement, prise au nu de la façade entre le terrain naturel et le niveau le plus élevé de la façade.

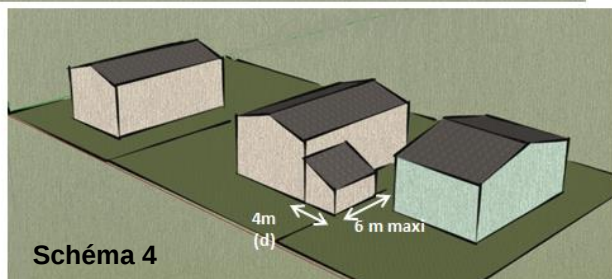
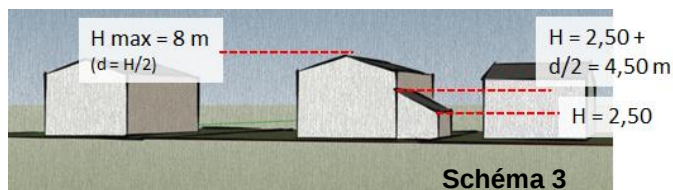


- Lorsqu'une **ligne de recul** est indiquée sur le règlement graphique, **toute construction** (dont annexes, terrasses, piscines) est **interdite dans la zone située entre la ligne de recul et la limite séparative la plus proche**. La ligne de recul prend alors le statut

de limite séparative et la règle d'implantation sur limite séparative de l'article 7 s'applique.

- **Pour les piscines, annexes, terrasses**, elles sont **interdites** dans la zone située entre la ligne de recul et la limite séparative la plus proche, mais sont exemptées de ce statut de limite séparative et pourront s'implanter **au droit de la ligne de recul**.
- **Dans le cas contraire**, les constructions doivent être implantées (schémas 3 et 4) :
 1. **Soit en limite séparative, aux conditions cumulées suivantes :**
 - Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
 - Avec une hauteur sur limite qui ne peut dépasser 2,50 m de haut à l'égout de toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère en cas de toiture terrasse,
 - Avec un linéaire bâti maxi de 6 m de long (cumul des longueurs sur une ou plusieurs limites séparatives),
 - Avec un prospect sur une profondeur de 4 m limité à $H = 2,50m + d/2$.
 2. **Soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ($d \geq H/2$)**

Schémas 3 et 4 : UB et UBd



Dispositions particulières

- Les piscines doivent être implantées à une distance de 2,5 m minimum entre le bord externe de la margelle de la piscine et la limite séparative. Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 4 m minimum avec la limite séparative, sauf s'ils sont totalement enterrés.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du front bâti existant.

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

Sans objet.

Article AUb 9. Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **30% de la surface de l'unité foncière*** support du permis de construire.

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un **Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable** (RESI* = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI* (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe du PLU).

Article AUb 10. Hauteur* maximale des constructions

1. Champ d'application de la règle: prise en compte de la hauteur au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère :

Rappel de la définition de la prise en compte de la hauteur maximale (se référer au lexique) :

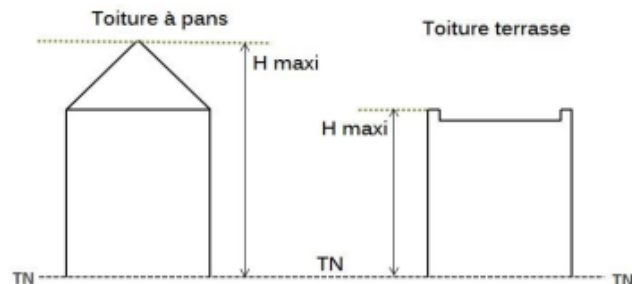
La hauteur* des constructions est mesurée en tout point, du terrain naturel* existant avant travaux (au moment du dépôt de l'autorisation) jusqu'au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère*.

Hauteur* au faîtage

Hauteur* mesurée à la ligne de jonction des pans de la toiture. Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques).

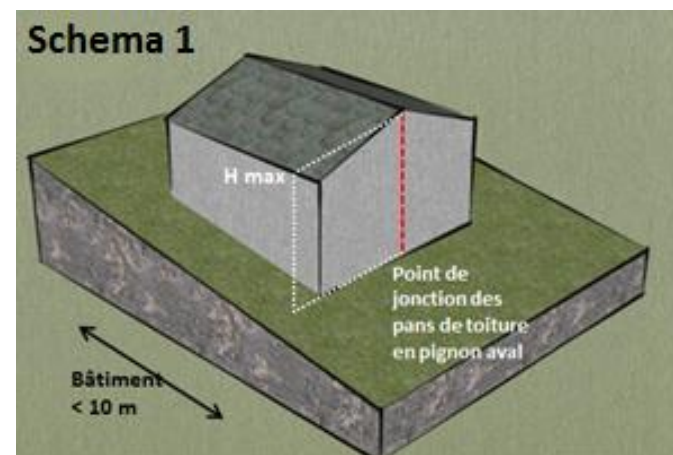
Hauteur* au niveau supérieur de l'acrotère*

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur* mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère* sur les limites extérieures de la toiture). Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques, panneaux photovoltaïques).



Cas1. : pignon parallèle à la pente:

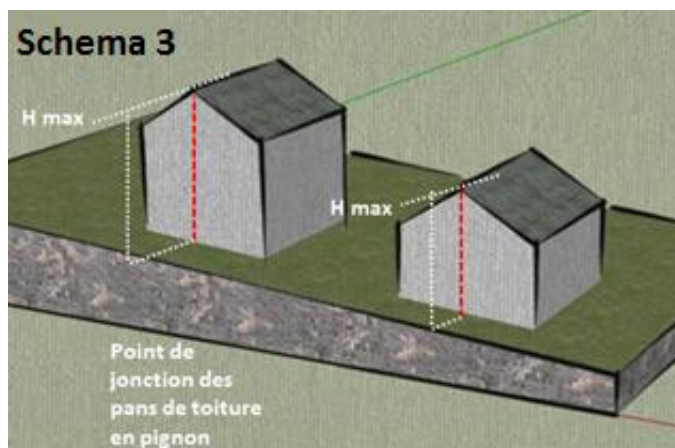
- Dans le cas où le bâtiment fait moins de 10m, les cotes de hauteur sont prises au point de jonction des pans de la toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère, au niveau du pignon aval de la construction (Schéma 1).
- Dans le cas de bâtiments dont l'une des façades a une longueur supérieure à 10m, les cotes de hauteur sont prises au milieu de sections de largeur minimale de 10m, qui sont prises à l'aplomb de ladite façade concernée (Schéma 2)





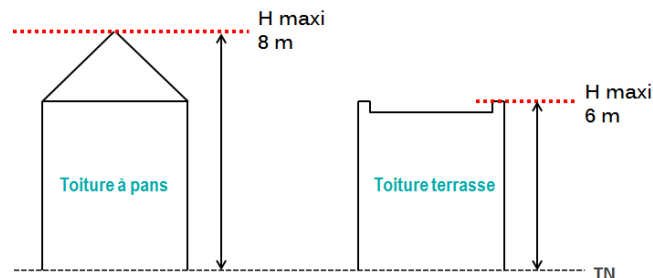
Cas 2. : pignon perpendiculaire à la pente:

- Les cotes de hauteur sont prises au point de jonction des pans de la toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère, **au niveau de la façade perpendiculaire à la pente.**



2. Hauteur maximale autorisée en zone AUb

La hauteur* maximale autorisée des constructions est de **8 m** au faîtage et **6 m** au niveau supérieur de l'acrotère*.



Article AUb 11. Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Généralités

Le nuancier communal est à consulter en annexe du règlement (Titre V) : l'usage des couleurs pour les matériaux de façades, menuiseries, toitures, etc. devra être conforme à ce nuancier.

A titre informatif sont consultables en mairie ou sur les sites Internet des structures :

- Un livret « Construire et aménager dans un parc naturel régional – Habiter ici – Vercors – Chartreuse » établi conjointement par les deux PNR en 2013.
- Un livret « Petit guide du bien construire sur les balcons sud de Chartreuse » et des fiches pratiques « accès et stationnement » et « Construire dans la pente », établis depuis 2006 par le CAUE de l'Isère.
- Un livret « Planter des haies champêtres en Isère », établi en 2010 par le Conseil Général de l'Isère.
- **La commune est en train d'élaborer un nuancier, dès qu'il est disponible il sera intégré au PLU.**

11.2. Façades (se référer au Nuancier en annexes du règlement)

- ✓ Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale (frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.
- ✓ L'emploi à nu de matériaux qui sont destinés à être enduits ou recouverts est proscrit.
- ✓ Les teintes des façades et autres enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments avoisinants et respecter la tonalité générale du site paysager. Toute teinte vive est à proscrire.
- ✓ Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volets, fenêtres, rive...).

11.3. Toitures / couvertures

- ✓ Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction sont interdites. Elles devront ainsi être végétalisées.
- ✓ Panneaux solaires ou photovoltaïques :
 - Dans le cas de toitures à pans: les panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique devront être intégrés (saillies limitées) dans la pente de la toiture.
 - Dans le cas de toitures terrasses: l'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sur les toitures terrasses* à la condition de ne pas dépasser de manière excessive (<1,5m) de la hauteur* du niveau supérieur de l'acrotère* et de les implanter en retrait de l'acrotère. L'impact visuel des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être minimum : le permis pourra être refusé si l'intégration architecturale ne limite pas cet impact.
- ✓ Dans les cas de dépassées de toitures, elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents au volume principal, sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).
- ✓ Les installations techniques telles que les climatiseurs sont interdites sur les toitures.

11.4. Clôtures

Les clôtures assurent notamment la transition entre l'espace privé et l'espace public et participent à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être portée à la conception et à la réalisation de ces clôtures :

- *En évitant la multiplicité des matériaux ;*
- *En recherchant la simplicité des formes et des structures ;*

- *En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.*
- ✓ La hauteur* totale des clôtures ou du dispositif mur + clôtures ne doit pas excéder 2 m.
- ✓ Les murs ou murets, notamment ceux édifiés en bordure de voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 du règlement et sur les emprises publiques, doivent être enduits soit pour un aspect « gris béton » ou pierres, soit en harmonie avec la nuance de la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- ✓ La mise en place de clôtures ajourées, doublées de plantations, sera préférée à l'édification de clôtures pleines (type « cache-vues » uniformes).
- ✓ Pour les haies, l'utilisation d'essences locales* et de haies vives et variées seront privilégiées pour éviter des "murs" végétaux.

11.5. Terrassement et fouilles

- ✓ Les déblais et remblais serviront à l'intégration de la construction dans la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief et les murs de soutènement sont autorisés à la condition de ne pas excéder une hauteur 1,50 m. Les espaces vides entre le mur de soutènement et la limite de propriété devront être végétalisés (prévoir l'espace pour implantation d'une haie). Les déblais et remblais ne devraient pas excéder 1,50m par rapport au terrain naturel avant travaux ; les garages enterrés étant exemptés de cette règle.
- ✓ La construction doit s'adapter au terrain naturel* et non l'inverse, dans un objectif de limitation des accès et des modifications des terrains. L'adaptation de la construction au terrain doit se faire au plus près de la topographie naturelle du site d'implantation du projet.

- ✓ Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de travaux sur une construction existante n'entraînant pas d'effets sur son implantation et son gabarit, dans le cas de l'implantation d'une piscine ou pour les besoins de garage(s) ou cave(s) enterrées.
- ✓ Les talus devront être végétalisés.

11.6. EDF, PTT, Télévision et autres réseaux

- ✓ Les coffrets de branchements, sauf impossibilité technique, seront encastrés discrètement dans les murs des constructions et les volumes des clôtures.
- ✓ Les antennes de télévisions seront placées dans les combles et les paraboles $\geq 0,8\text{m}$ seront installées au sol.

11.7. Citernes / Bouteilles

- ✓ Les bouteilles jumelées et citernes seront masquées par des plantations denses et persistantes.

11.8. Dispositions particulières pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre du L.151-19

- ✓ Murs de pierres repérés aux documents graphiques du PLU : ils sont soumis au permis de démolir.
Si le projet nécessite une modification des ouvertures ou la création d'ouvertures dans le linéaire pour l'accès à l'unité foncière*, leur restauration devra se faire dans le respect de l'aspect et du gabarit originels.
- ✓ Éléments de patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU (fontaines, croix, four) : ils sont soumis au permis de démolir. Une solution de déplacement devra être trouvée pour éviter la démolition de l'élément de patrimoine existant. Dans le cas où aucune solution de déplacement n'est trouvée, la démolition pourra être autorisée.

Article AUb 12. Stationnement

Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations propres (place de stationnement sur le tènement privé), en dehors de la voie publique ; sauf mention contraire, il doit être assuré sur le tènement foncier support de l'autorisation d'urbanisme.
- Les normes à prendre en compte sont définies par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher* créée.

DESTINATION	NORME DE STATIONNEMENT DES VEHICULES
Habitation	En dessous de 100m² de surface de plancher*, il est exigé 1 place de stationnement. Puis de 100 à 200m² de surface de plancher*, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire minimum par tranche de 100m² de surface de plancher* entamée. A partir de 200m² de surface de plancher*, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire minimum par tranche de 40m² de surface de plancher* supplémentaire entamée. Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement. Pour les opérations de plus de 400m² de surface de plancher*, il sera en outre aménagé 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface plancher* pour le stationnement des visiteurs.

Hébergement hôtelier	1 place minimum par tranche de 80m ² de surface de plancher*
Bureaux	1 place minimum par tranche de 40m ² de surface de plancher*
Artisanat	1 place minimum par tranche de 50m ² de surface de plancher*

Stationnement des cycles

- Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.
- Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert.

DESTINATION	NORME DE STATIONNEMENT CYCLES
Habitation	Quelle que soit la surface de plancher* créée, il est exigé un local d'une surface au moins égale à 3% de la surface de plancher*.
Hébergement hôtelier	Il est exigé un local d'une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher*.
Bureaux	Il est exigé un local d'une surface au moins égale à 2% de la surface de plancher*.
Artisanat	En-dessus de 150m ² de surface de plancher*, il est exigé un local d'une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher*.

Article AUb 13. Espaces libres* – aires de jeux et loisirs – plantations

Les projets doivent tendre au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser.

Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements devront être végétalisés ou perméables.

Normes de végétalisation

✓ Pour l'aménagement des espaces de stationnement dans les programmes mixtes ou des constructions à destination de bureaux, artisanat, hôtellerie et équipements nécessitant des parkings importants, l'aménageur ou le constructeur devra planter un arbre de haute tige* toutes les 6 places de stationnement.

✓ **Une surface minimum de 25% de l'unité foncière*** support du projet sera réservée aux espaces verts de pleine terre*.

Rappel : Cette règle ne s'applique pas dans le cas de travaux sur une construction existante n'entraînant pas d'effets sur son implantation et son gabarit.

Pour les éléments d'intérêt paysager ou écologique repérés au règlement graphique du PLU (L.151-23), les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire, la requalification et la remise en valeur des boisements. Leur suppression pourra être envisagée dans les cas particuliers suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple), pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour l'exploitation du bois dans le cas de plantations sylvicoles,
- pour la gestion des risques naturels (inondation).

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'urbanisation future : ZONE AUc

Caractère de la zone (extraits du rapport de présentation – valeur non normative) :

« Les zones AU indicées sont des zones actuellement vierges de toute construction, et destinées à être ouvertes à l'urbanisation sous certaines conditions d'aménagement et d'équipement. [...]

La zone AUc [...] correspond au secteur dit des « Grands Champs ». C'est une zone qui peut être urbanisée **à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**. Elle est destinée à accueillir les constructions à destination d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions.

Par ailleurs le secteur Est du site des Grands Champs les équipements existants en périphérie immédiate sont insuffisants : **une voirie de desserte doit être créée** par la commune.

La zone AUc est concernée par un **périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation**. »

« Certains secteurs de la zone AUc sont exposés à des risques naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) approuvé par l'arrêté préfectoral n°2012-341-0036 et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution ».

Article AUc 1. Occupations et utilisations du sol interdites

En zone AUc sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions à destination de commerce ;
- ✓ Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe* à l'habitation ;
- ✓ Les caravanes constituant un habitat permanent, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et le caravanning ;
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les dépôts de vieux véhicules ;
- ✓ Les constructions à destination industrielle (Installations Classées pour l'Environnement – ICPE) soumises à autorisation ;
- ✓ Les bâtiments à destination agricole nouveaux non autorisés à l'article AUc2 ;
- ✓ Les affouillements*et exhaussements* non autorisés à l'article AUc2 ;
- ✓ Les dépôts de combustibles solides ou liquides non autorisés à l'article AUc2 ;

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

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

- ✓ En application de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, la zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une opération d'aménagement d'ensemble ;
- ✓ L'extension limitée des bâtiments agricoles existants, à la condition que cette évolution soit liée à l'activité agricole ;
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- ✓ Les constructions à destination d'artisanat n'entraînant pas de nuisance (sonore, olfactive, etc.) pour le voisinage, sont autorisées à concurrence d'une surface de plancher* de 100 m² maximum.
- ✓ Les exhaussements* et affouillements*de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations admises dans la zone.
- ✓ Les cuves à gaz ou à fuel à usage domestiques qui sont autorisées sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure).
- ✓ Pour les éléments du patrimoine bâti (murs de pierre, fontaines, croix...) de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques du PLU (**L.151-19**), ils sont soumis au permis de démolir.
- ✓ Pour la partie de l'opération située **dans le secteur « L3 »** délimité sur les documents graphiques du PLU au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les constructions à destination d'habitation à la condition que :
 - en cas de réalisation d'un programme d'au moins 20 logements ou 1000m² de surface de plancher*, 25% du programme au minimum sera affecté à la réalisation de

logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur les documents du règlement graphique (PLAI-PLUS).

- Ce pourcentage s'applique aux mètres carrés de surface de plancher*, y compris la surface de plancher* existante. En cas de programmes mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher* consacrée à l'habitation.

Article AUc 3. Accès et voirie

Accès*

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 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.
- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.
- Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : les voiries en impasse, lorsqu'elles desservent plus de 4 parcelles, doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour ; la création de nouvelles voiries appelées à être incorporées dans le domaine public devra, pour des questions de sécurité, avoir une largeur minimale de 4,5 m de chaussée et 2 m réservé au cheminement piéton ; des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles, peuvent être autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et cyclistes.

Article AUc 4. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

- ***Eaux usées domestiques***

Secteurs desservis par l'assainissement collectif

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

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur. Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sur autorisation préalable du service compétent.

Quand le système d'assainissement est de type unitaire, les eaux de pluies peuvent être acceptées sur avis préalable du service compétent.

Secteurs non desservis par l'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement, ou pour les constructions non raccordables au réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être accompagnée du document attestant la conformité du projet d'assainissement non collectif, qui devra être adapté au potentiel habitable de la construction, et être compatible avec les caractéristiques du sol et du sous-sol et les prescriptions en matière de risques naturels.

Pour les zones en zonage d'assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement collectif (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront permettre le branchement ultérieur directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

- **Eaux usées non domestiques**

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

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées avec les eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement (construction principale, annexes, extension etc.) doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales par infiltration sur l'unité foncière. Les voiries créées ou les aires de stationnement doivent être réalisées en revêtement perméable.

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

Un rejet à débit contrôlé peut être admis en cas d'impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire).

Pour les autres cas :

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

- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur.

Réseau d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Aménagement Numérique

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs devront prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.

Déchets

A partir de 500m² de surface de plancher* créée, il convient de réserver sur le tènement une surface suffisante pour accueillir des points d'apport

volontaire avec, selon les lieux, la possibilité d'implanter 3 ou 4 conteneurs. Cet emplacement sera situé en bordure de voirie laissant aux camions et aux usagers, la place pour stationner sans gêner la circulation.

Article AUc 5. Superficie minimale des terrains

Il n'est pas édicté de règle particulière.

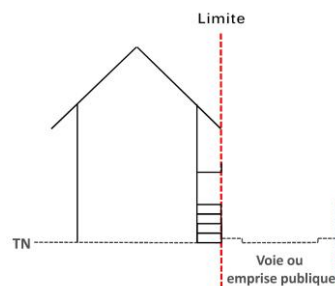
Article AUc 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application de la règle :

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

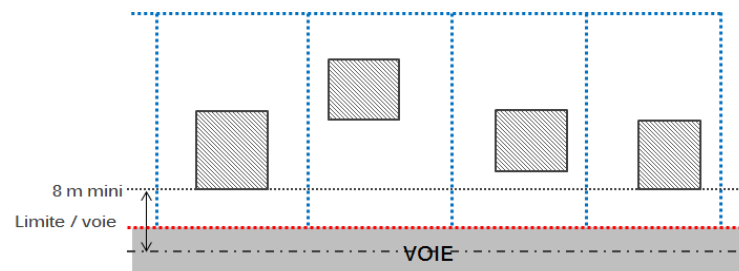
Limite d'application de la règle :

- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.

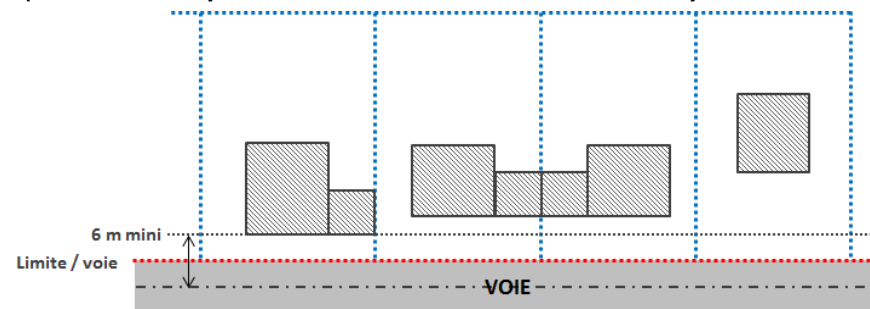


Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques

- **Sur le chemin de Champ Jaillet**, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 m de l'axe de la voie de circulation ($L \geq 8$ m mini à partir de l'axe de la voie de circulation).



- **Sur les autres voiries**, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 m de l'axe de la voie de circulation ($L \geq 6$ m mini à partir de l'axe de la voie de circulation).



Dispositions particulières

- Les piscines doivent être implantées à une distance de 2,5 m minimum entre le bord externe de la margelle de la piscine et la

limite actuelle ou future de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée. Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 4 m minimum avec la limite actuelle ou future des voies privées ou publiques, sauf s'ils sont totalement enterrés.

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du front bâti existant.

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

Champ d'application de la règle :

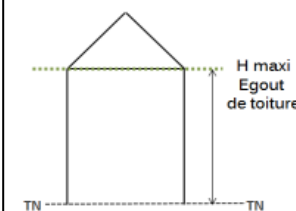
Les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 s'appliquent à l'ensemble des limites entre propriétés privées.

Limite d'application de la règle :

- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.

Rappel de la définition de la prise en compte de la hauteur maximale (se référer au lexique) :

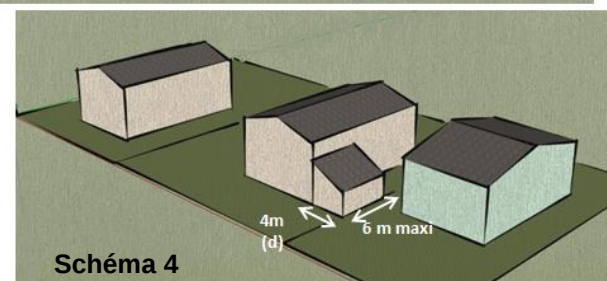
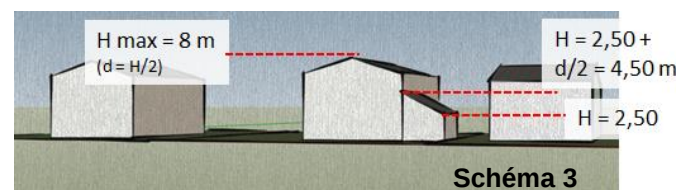
Cas particulier pour les articles 7 : références à l'**égout de toiture** pour les constructions en limites séparatives : hauteur mesurée verticalement, prise au nu de la façade entre le terrain naturel et le niveau le plus élevé de la façade.



- Lorsqu'une **ligne de recul** est indiquée sur le règlement graphique, **toute construction** (dont annexes, terrasses, piscines) est **interdite dans la zone située entre la ligne de recul et la limite séparative la plus proche**. La ligne de recul prend alors le statut de limite séparative et la règle d'implantation sur limite séparative de l'article 7 **s'applique**.

- Pour les piscines, annexes, terrasses, elles sont **interdites** dans la zone située entre la ligne de recul et la limite séparative la plus proche, mais sont exemptées de ce statut de limite séparative et pourront s'implanter **au droit de la ligne de recul**
- Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées (schémas 3 et 4) :
 1. **Soit en limite séparative**, aux conditions cumulées suivantes :
 - Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
 - Avec une hauteur sur limite qui ne peut dépasser 2,50 m de haut à l'égout de toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère en cas de toiture terrasse,
 - Avec un linéaire bâti maxi de 6 m de long (cumul des longueurs sur une ou plusieurs limites séparatives),
 - Avec un prospect sur une profondeur de 4 m limité à $H = 2,50m + d/2$.
 2. **Soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative** au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ($d \geq H/2$)

Schémas 3 et 4 : UB et UBd



Dispositions particulières

- Les piscines doivent être implantées à une distance de 2,5 m minimum entre le bord externe de la margelle de la piscine et la limite séparative. Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 4 m minimum avec la limite séparative, sauf s'ils sont totalement enterrés.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du front bâti existant.

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

Sans objet.

Article AUc 9. Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **30% de la surface de l'unité foncière*** support du permis de construire.

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI* = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI* (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe du PLU).

Article AUc 10. Hauteur* maximale des constructions

1. Champ d'application de la règle : prise en compte de la hauteur au faitage ou au niveau supérieur de l'acrotère :

Rappel de la définition de la prise en compte de la hauteur maximale (se référer au lexique) :

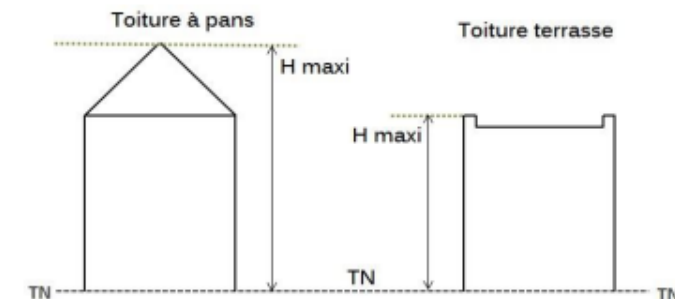
La hauteur* des constructions est mesurée en tout point, du terrain naturel* existant avant travaux (au moment du dépôt de l'autorisation) jusqu'au faitage ou au niveau supérieur de l'acrotère*.

Hauteur* au faitage

Hauteur* mesurée à la ligne de jonction des pans de la toiture. Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques).

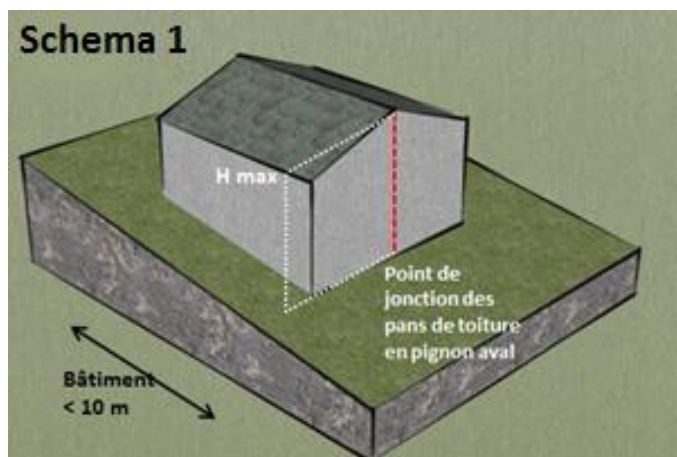
Hauteur* au niveau supérieur de l'acrotère*

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur* mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère* sur les limites extérieures de la toiture). Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques, panneaux photovoltaïques).



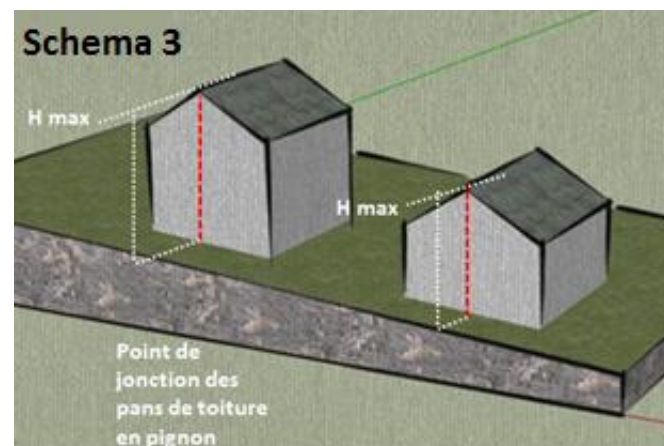
Cas1. : pignon parallèle à la pente:

- Dans le cas où le bâtiment fait moins de 10m, les cotes de hauteur sont prises au point de jonction des pans de la toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère, au niveau du pignon aval de la construction (Schéma 1).
- Dans le cas de bâtiments dont l'une des façades a une longueur supérieure à 10m, les cotes de hauteur sont prises au milieu de sections de largeur minimale de 10m, qui sont prises à l'aplomb de ladite façade concernée (Schéma 2)



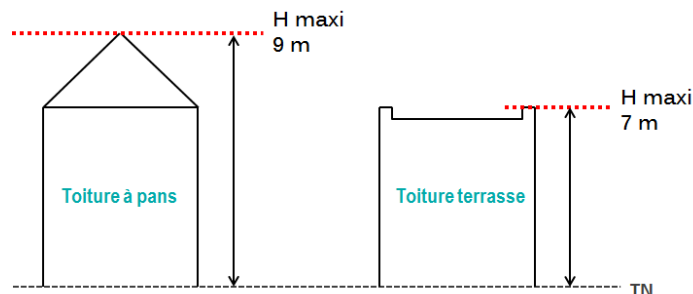
Cas 2. : pignon perpendiculaire à la pente:

- Les cotes de hauteur sont prises au point de jonction des pans de la toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère, **au niveau de la façade perpendiculaire à la pente.**



2. Hauteur maximale autorisée en zone AU

La hauteur* maximale autorisée des constructions est de 9 m au faîtage et 7 m au niveau supérieur de l'acrotère*.



Article AUc 11. Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Généralités

Le nuancier communal est à consulter en annexe du règlement (Titre V) : l'usage des couleurs pour les matériaux de façades, menuiseries, toitures, etc. devra **être conforme à ce nuancier**.

A titre informatif sont consultables en mairie ou sur les sites Internet des structures :

- Un livret « Construire et aménager dans un parc naturel régional – Habiter ici – Vercors – Chartreuse » établi conjointement par les deux PNR en 2013.
- Un livret « Petit guide du bien construire sur les balcons sud de Chartreuse » et des fiches pratiques « accès et stationnement » et « Construire dans la pente », établis depuis 2006 par le CAUE de l'Isère.
- Un livret « Planter des haies champêtres en Isère », établi en 2010 par le Conseil Général de l'Isère.
- **La commune est en train d'élaborer un nuancier, dès qu'il est disponible il sera intégré au PLU.**

11.2. Façades (se référer au Nuancier en annexes du règlement)

- ✓ Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale (frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.
- ✓ L'emploi à nu de matériaux qui sont destinés à être enduits ou recouverts est proscrit.
- ✓ Les teintes des façades et autres enduits extérieurs doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments avoisinants et respecter la tonalité générale du site paysager. Toute teinte vive est à proscrire.
- ✓ Une harmonie des teintes, des matériaux et des ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (entrée, garage, volets, fenêtres, rive...).

11.3. Toitures / couvertures

- ✓ Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction sont interdites. Elles devront ainsi être végétalisées.
- ✓ Panneaux solaires ou photovoltaïques :
 - Dans le cas de toitures à pans: les panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique devront être intégrés (saillies limitées) dans la pente de la toiture.
 - Dans le cas de toitures terrasses: l'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sur les toitures terrasses* à la condition de ne pas dépasser de manière excessive (<1,5m) de la hauteur* du niveau supérieur de l'acrotère* et de les implanter en retrait de l'acrotère. L'impact visuel des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être minimum : le permis pourra être refusé si l'intégration architecturale ne limite pas cet impact.
- ✓ Dans les cas de dépassées de toitures, elles seront d'au moins 0,60 m mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Les toitures doivent couvrir l'intégralité des éléments bâtis ou adjacents au volume principal, sans induire de saillie spécifique (balcon, escalier...).
- ✓ Les installations techniques telles que les climatiseurs sont interdites sur les toitures.

11.4. Clôtures

Les clôtures assurent notamment la transition entre l'espace privé et l'espace public et participent à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être portée à la conception et à la réalisation de ces clôtures :

- *En évitant la multiplicité des matériaux ;*
- *En recherchant la simplicité des formes et des structures ;*

- *En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.*
- ✓ La hauteur* totale des clôtures ou du dispositif mur + clôtures ne doit pas excéder 2 m.
- ✓ Les murs ou murets, notamment ceux édifiés en bordure de voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 du règlement et sur les emprises publiques, doivent être enduits soit pour un aspect « gris béton » ou pierres, soit en harmonie avec la nuance de la façade principale de la construction ou de son soubassement.
- ✓ La mise en place de clôtures ajourées, doublées de plantations, sera préférée à l'édification de clôtures pleines (type « cache-vues » uniformes).
- ✓ Pour les haies, l'utilisation d'essences locales* et de haies vives et variées seront privilégiées pour éviter des "murs" végétaux.

11.5. Terrassement et fouilles

- ✓ Les déblais et remblais serviront à l'intégration de la construction dans la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief et les murs de soutènement sont autorisés à la condition de ne pas excéder une hauteur 1,50 m. Les espaces vides entre le mur de soutènement et la limite de propriété devront être végétalisés (prévoir l'espace pour implantation d'une haie). Les déblais et remblais ne devraient pas excéder 1,50m par rapport au terrain naturel avant travaux ; les garages enterrés étant exemptés de cette règle.
- ✓ La construction doit s'adapter au terrain naturel* et non l'inverse, dans un objectif de limitation des accès et des modifications des terrains. L'adaptation de la construction au terrain doit se faire au plus près de la topographie naturelle du site d'implantation du projet.

- ✓ Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de travaux sur une construction existante n'entraînant pas d'effets sur son implantation et son gabarit, dans le cas de l'implantation d'une piscine ou pour les besoins de garage(s) ou cave(s) enterrées.
- ✓ Les talus devront être végétalisés.

11.6. EDF, PTT, Télévision et autre réseaux

- ✓ Les coffrets de branchements, sauf impossibilité technique, seront encastrés discrètement dans les murs des constructions et les volumes des clôtures.
- ✓ Les antennes de télévisions seront placées dans les combles et les paraboles $\geq 0,8\text{m}$ seront installées au sol.

11.7. Citernes / Bouteilles

- ✓ Les bouteilles jumelées et citernes seront masquées par des plantations denses et persistantes.

11.8. Dispositions particulières pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre du L.151-19

- ✓ Murs de pierres repérés aux documents graphiques du PLU : ils sont soumis au permis de démolir.
Si le projet nécessite une modification des ouvertures ou la création d'ouvertures dans le linéaire pour l'accès à l'unité foncière*, leur restauration devra se faire dans le respect de l'aspect et du gabarit originels.
- ✓ Éléments de patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du PLU (fontaines, croix, four) : ils sont soumis au permis de démolir. Une solution de déplacement devra être trouvée pour éviter la démolition de l'élément de patrimoine existant. Dans le cas où aucune solution de déplacement n'est trouvée, la démolition pourra être autorisée.

Article AUc 12. Stationnement

Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations propres (place de stationnement sur le tènement privé), en dehors de la voie publique ; sauf mention contraire, il doit être assuré sur le tènement foncier support de l'autorisation d'urbanisme.
- Les normes à prendre en compte sont définies par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher* créée.

DESTINATION	NORME DE STATIONNEMENT DES VEHICULES
Habitation	En dessous de 45m^2 de surface de plancher*, il est exigé 1 place de stationnement. A partir de 45m^2 de surface de plancher*, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 100m^2 de surface de plancher* supplémentaire entamée. Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement. Pour les opérations de plus de 400m^2 de surface de plancher*, il sera en outre aménagé 1 place par tranche entamée de 80 m^2 de surface plancher* pour le stationnement des visiteurs.
Hébergement hôtelier	1 place minimum par tranche de 80m^2 de surface de plancher*
Bureaux	1 place minimum par tranche de 40m^2 de surface de plancher*
Artisanat	1 place minimum par tranche de 50m^2 de surface de plancher*

Stationnement des cycles

- Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.
- Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert.

DESTINATION	NORME DE STATIONNEMENT CYCLES
Habitation	Quelle que soit la surface de plancher* créée, il est exigé un local d'une surface au moins égale à 3% de la surface de plancher*.
Hébergement hôtelier	Il est exigé un local d'une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher*.
Bureaux	Il est exigé un local d'une surface au moins égale à 2% de la surface de plancher*.
Artisanat	En-dessus de 150m ² de surface de plancher*, il est exigé un local d'une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher*.

Article AUc 13. Espaces libres* – aires de jeux et loisirs – plantations

Les projets doivent tendre au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser. Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements devront être végétalisés ou perméables.

Normes de végétalisation

- ✓ Pour l'aménagement des espaces de stationnement dans les programmes mixtes nécessitant des parkings importants, l'aménageur ou le constructeur devra planter un arbre de haute tige* toutes les 6 places de stationnement.
- ✓ **Une surface minimum de 25% de l'unité foncière*** support du projet sera réservée aux espaces verts de pleine terre*.

Rappel : Cette règle ne s'applique pas dans le cas de travaux sur une construction existante n'entraînant pas d'effets sur son implantation et son gabarit.

Pour les éléments d'intérêt paysager ou écologique repérés au règlement graphique du PLU (L.151-23), les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire, la requalification et la remise en valeur des boisements. Leur suppression pourra être envisagée dans les cas particuliers suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple), pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour l'exploitation du bois dans le cas de plantations sylvicoles,
- pour la gestion des risques naturels (inondation).

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ECONOMIQUE : ZONE UE

Caractère de la zone (extraits du rapport de présentation – valeur non normative) :

« La zone UE est une zone urbaine équipée correspondant à la zone artisanale des Fontaines et à la Cave Coopérative de Bernin (sous-secteur UE1), destinée à accueillir de l'artisanat, des bureaux et de l'industrie. La zone UE est également concernée par des zones de danger liées à la présence de l'installation classée ST Microelectronics (commune de Crolles). »

« Certains secteurs de la zone UE sont exposés à des risques naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) approuvé par l'arrêté préfectoral n°2012-341-0036 et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution. »

Article UE 1. Occupations et utilisations du sol interdites

En zone UE sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les installations et constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- ✓ Les constructions à destination de commerce ;
- ✓ Les bâtiments à destination d'habitation ;
- ✓ Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe* à l'habitation ;
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et le caravanning ;
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les dépôts de vieux véhicules ;
- ✓ Les constructions à destination industrielle (Installations Classées pour l'Environnement – ICPE) soumises à autorisation ;
- ✓ Les affouillements et exhaussements* non autorisés à l'article UE2 ;
- ✓ Les dépôts de combustibles solides ou liquides non autorisés à l'article UE2.

Par ailleurs, dans les zones de danger liées à la présence de l'installation classée STMicroelectronics (commune de Crolles), en zone Z1 correspondant aux territoires exposés à des effets létaux (SEL), toute nouvelle construction non autorisée à l'article UE2 est interdite.

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

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

- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- ✓ Les exhaussements* et affouillements* de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations admises dans la zone.
- ✓ Les cuves à gaz ou à fuel à usage domestiques qui sont autorisées sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure).

Par ailleurs en zone UE1, les locaux accessoires à l'activité artisanale principale dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Par ailleurs, dans les zones de danger liées à la présence de l'installation classée STMicroelectronics (commune de Crolles) :

- En zone Z1 correspondant aux territoires exposés à des effets létaux (SEL) : sont seules autorisées les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, l'aménagement et l'extension d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- En zone Z2 correspondant aux zones exposées à des effets irréversibles (SEI), sont autorisés l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. De nouvelles constructions pourront être autorisées sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.

Article UE 3. Accès et voirie

Accès*

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 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.
- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.
- Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : les voiries en impasse, lorsqu'elles desservent plus de 4 parcelles, doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour ; la création de nouvelles voiries appelées à être incorporées dans le domaine public devra, pour des questions de sécurité, avoir

une largeur minimale de 4,5 m de chaussée et 2 m réservé au cheminement piéton ; des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles, peuvent être autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et cyclistes.

Article UE 4. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

- ***Eaux usées domestiques***

Secteurs desservis par l'assainissement collectif

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

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur. Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sur autorisation préalable du service compétent.

Quand le système d'assainissement est de type unitaire, les eaux de pluies peuvent être acceptées sur avis préalable du service compétent.

Secteurs non desservis par l'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement, ou pour les constructions non raccordables au réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être accompagnée du document attestant la conformité du projet d'assainissement non collectif, qui devra être adapté au potentiel habitable de la construction, et être compatible avec les caractéristiques du sol et du sous-sol et les prescriptions en matière de risques naturels.

Pour les zones en zonage d'assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement collectif (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront permettre le branchement ultérieur directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

- **Eaux usées non domestiques**

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

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées avec les eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement (construction principale, annexes, extension etc.) doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales par infiltration sur l'unité foncière. Les voiries créées ou les aires de stationnement doivent être réalisées en revêtement perméable.

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

Un rejet à débit contrôlé peut être admis en cas d'impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire).

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales

dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (si régulation du rejet), de pompes à chaleur, de refroidissement...

- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur.

Réseau d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article UE 5. Superficie minimale des terrains

Il n'est pas édicté de règle particulière.

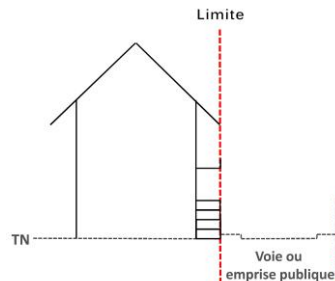
Article UE 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application de la règle :

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

Limite d'application de la règle :

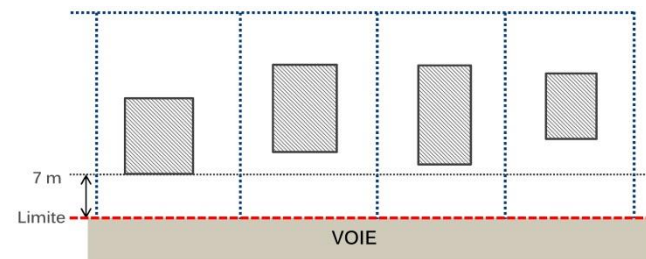
- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.



- Lorsqu'une **ligne de recul** est indiquée sur le règlement graphique, **toute construction** (dont annexes, terrasses, piscines) **est interdite dans la zone située entre la ligne de recul et l'emprise de la voie ou l'emprise publique la plus proche**. La ligne de recul prend alors le **statut de limite sur voies et emprise publiques** et la règle d'implantation voies et emprise publiques de l'article 6 s'applique.
- **Pour les piscines, annexes, terrasses**, elles sont **interdites** dans la zone située entre la ligne de recul et l'emprise de la voie ou l'emprise publiques, mais sont exemptées de ce statut de limite séparative et pourront s'implanter **au droit de la ligne de recul**.

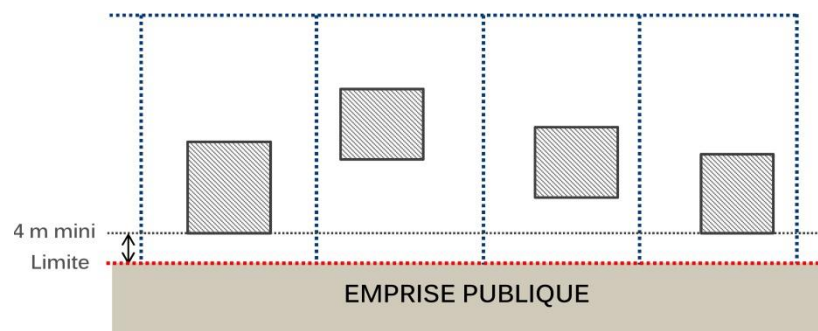
• Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 7 m de la limite actuelle ou future des voies privées ou publiques ($L \geq 7 \text{ m mini.}$).



1. Implantation des constructions par rapport à une emprise publique

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de la limite actuelle ou future des emprises publiques.



Disposition particulière : Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris ouverts, auvents à couverture bioclimatiques, carports) non attenantes à la construction principale peuvent être autorisées dans cette bande de 0 à 7 m pour raisons techniques (abri ou stockage temporaire).

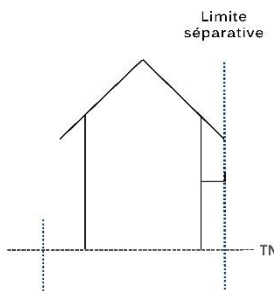
Article UE 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Champ d'application de la règle :

Les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 s'appliquent à l'ensemble des limites entre propriétés privées.

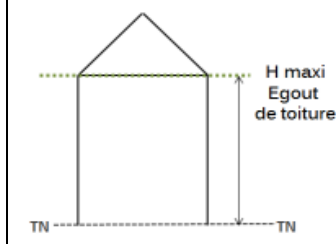
Limite d'application de la règle :

- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.

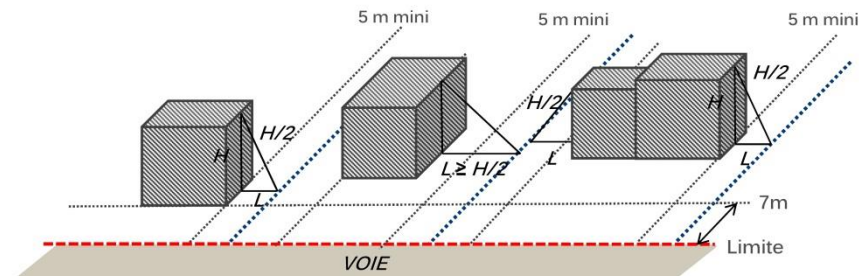


Rappel de la définition de la prise en compte de la hauteur maximale (se référer au lexique) :

Cas particulier pour les articles 7 : références à l'égout de toiture pour les constructions en limites séparatives : hauteur mesurée verticalement, prise au nu de la façade entre le terrain naturel et le niveau le plus élevé de la façade.



Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative **au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5m ($L \geq H/2$ avec 5m mini.)**.



- Lorsqu'une **ligne de recul** est indiquée sur le règlement graphique, **toute construction** (dont annexes, terrasses, piscines) est **interdite dans la zone située entre la ligne de recul et la limite séparative la plus proche**. La ligne de recul prend alors le statut de limite séparative et la règle d'implantation sur limite séparative de l'article 7 **s'applique**.
- **Pour les piscines, annexes, terrasses**, elles sont **interdites** dans la zone située entre la ligne de recul et la limite séparative la plus proche, mais sont exemptées de ce statut de limite séparative et pourront s'implanter **au droit de la ligne de recul**.

Dispositions particulières

- Les piscines doivent être implantées à une distance de 2,5 m minimum entre le bord externe de la margelle de la piscine et la limite séparative. Pour les locaux techniques, l'implantation devra respecter une distance de 4 m minimum avec la limite séparative, sauf s'ils sont totalement enterrés.

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

Entre deux constructions non jointives, il est nécessaire d'aménager un espace suffisant d'au moins 5 mètres de large pour l'entretien des sols et des constructions, ainsi que pour le passage de matériel de lutte contre l'incendie.

Article UE 9. Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **60% de la surface de l'unité foncière*** support du permis de construire.

Par ailleurs, certains secteurs peuvent être concernés par les **risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable** (RESI* = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI* (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe du PLU).

Article UE 10. Hauteur* maximale des constructions

1. Champ d'application de la règle : prise en compte de la hauteur au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère :

Rappel de la définition de la prise en compte de la hauteur maximale (se référer au lexique) :

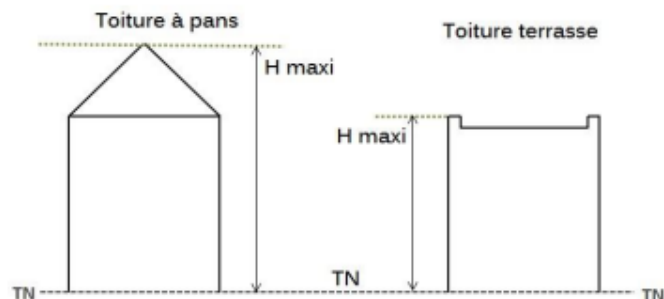
La hauteur* des constructions est mesurée en tout point, du terrain naturel* existant avant travaux (au moment du dépôt de l'autorisation) jusqu'au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère*.

Hauteur* au faîtage

Hauteur* mesurée à la ligne de jonction des pans de la toiture. Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques).

Hauteur* au niveau supérieur de l'acrotère*

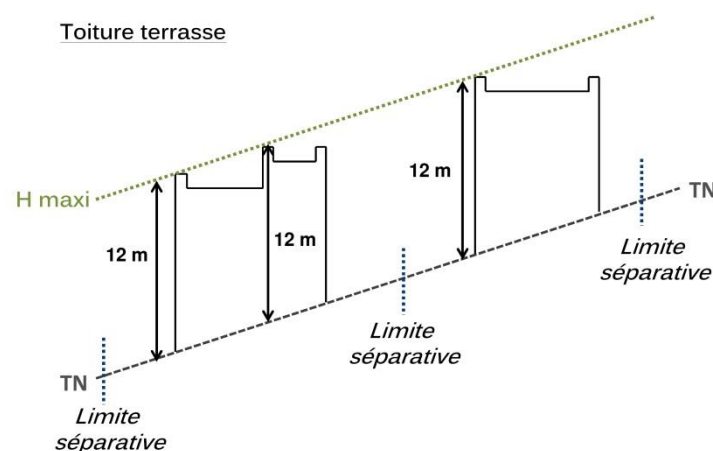
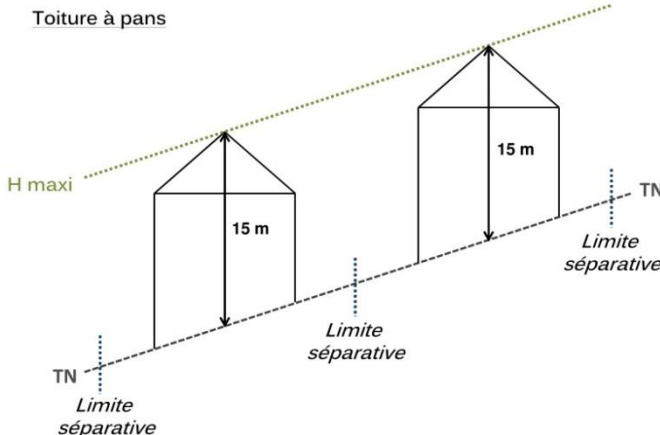
Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur* mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère* sur les limites extérieures de la toiture). Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques, panneaux photovoltaïques).



2. Hauteur maximale autorisée en zone UE

En zone UE la hauteur* maximale des constructions autorisée est de 15 m au faîtage et 12m au niveau supérieur de l'acrotère*.

Dans le sous-secteur UE1, ces hauteurs sont limitées respectivement à 10m et 8m.



Article UE 11. Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Généralités

A titre informatif sont consultables en mairie ou sur les sites Internet des structures :

- Un livret « Construire et aménager dans un parc naturel régional – Habiter ici – Vercors – Chartreuse » établi conjointement par les deux PNR en 2013.
- Un livret « Planter des haies champêtres en Isère », établi en 2010 par le Conseil Général de l'Isère.
- **La commune est en train d'élaborer un nuancier, dès qu'il est disponible il sera intégré au PLU.**

11.2. Toitures / couvertures

- ✓ Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction sont interdites. Elles devront ainsi être végétalisées.
- ✓ Dans le cas de toitures terrasses: l'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sur les toitures terrasses* à la condition de ne pas dépasser de manière excessive (<1,5m) de la hauteur* du niveau supérieur de l'acrotère* et de les implanter en retrait de l'acrotère. L'impact visuel des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être minimum : le permis pourra être refusé si l'intégration architecturale ne limite pas cet impact.
- ✓ En cas de toitures à pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique devront être intégrés dans la pente de la toiture.

11.3. Clôtures

Les clôtures assurent notamment la transition entre l'espace privé et l'espace public et participent à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être portée à la conception et à la réalisation de ces clôtures :

- *En évitant la multiplicité des matériaux ;*
- *En recherchant la simplicité des formes et des structures ;*
- *En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.*

Hauteur maximum / dimensionnement

Hauteurs maximums :

- Clôtures : 2m à partir du terrain naturel
- Dispositif mur + clôtures : 2 m à partir du terrain naturel, avec une hauteur maximum du mur-bahut à 0.75 m.
- Dans le cas d'un mur existant :
 - Si le mur existant est d'une hauteur supérieure, il peut être prolongé sur la même hauteur,
 - La hauteur maximale mur existant + clôture sera de 2 m maximum.
- Mur seul : 2m à partir du terrain naturel

Les stockages de matériaux doivent être masqués par la plantation d'une haie dense et persistante ou être intégrés dans des enclos intégrés aux bâtiments.

Qualité

Pour les haies végétales, l'utilisation d'essences locales* et de haies vives et variées seront privilégiées pour éviter des "murs" végétaux.

La mise en place de clôtures ajourées (espacement minimum entre les parties pleines de 3 cm), doublées de plantations, sera préférée à l'édification de clôtures pleines (type « cache-vues » uniformes). Les clôtures de type PVC de couleur blanche sont interdites.

Sécurité

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

11.4. Terrassement et fouilles

- ✓ Les déblais et remblais serviront à l'intégration de la construction dans la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief et les murs de soutènement ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. La construction doit s'adapter au terrain naturel* et non l'inverse, dans un objectif de limitation des accès et des modifications des terrains. Les talus devront être végétalisés.

11.5. EDF, PTT, Télévision et autre réseaux

- ✓ Les coffrets de branchements, sauf impossibilité technique, seront encastrés discrètement dans les murs des constructions et les volumes des clôtures.
- ✓ Les antennes de télévisions seront placées dans les combles et les paraboles $\geq 0,8m$ seront installées au sol.

11.6. Citernes / Bouteilles

- ✓ Les bouteilles jumelées et citernes seront masquées par des plantations denses et persistantes.

11.7. Stockage de matériaux et déchets

- ✓ Les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert. Le stockage des déchets doit s'effectuer à l'intérieur des constructions autorisées. Pour la collecte des déchets, il doit être aménagé un local extérieur. Il devra être intégré harmonieusement à l'environnement bâti et naturel, dans le respect des normes du service gestionnaire. Le stockage des matériaux autorisés doit se faire sous abri couvert.

Article UE 12. Stationnement

Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations propres (place de stationnement sur le tènement privé), en dehors de la voie publique ; sauf mention contraire, il doit être assuré sur le tènement foncier support de l'autorisation d'urbanisme.
- Les normes à prendre en compte sont définies par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher* créée.

Pour tous les établissements, la taille, la disposition et l'implantation des installations seront définies, étudiées et réalisées, suivant la nature du programme et à partir des directives suivantes :

- le nombre de places de stationnement sera suffisant pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement
- des aires à l'usage des visiteurs et du personnel seront aménagées sur la parcelle
- les manœuvres éventuelles de chargement ou de déchargement de véhicules pourront être effectuées hors des voies et espaces publics.

En tout état de cause, les normes minimales suivantes doivent être appliquées :

DESTINATION	NORME DE STATIONNEMENT DES VEHICULES
Hébergement hôtelier	1 place minimum par tranche de 45m ² de surface de plancher*

Bureaux		1 place minimum par tranche de 30m ² de surface de plancher*
Artisanat industrie	-	1 place minimum par tranche de 40m ² de surface de plancher*

Stationnement des cycles

- Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.
- Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert.

DESTINATION	NORME DE STATIONNEMENT CYCLES
Habitation	En-dessus de 500m ² de surface de plancher*, il est exigé un local d'une surface au moins égale à 2% de la surface de plancher*.
Hébergement hôtelier	Il est exigé un local d'une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher*.
Bureaux	Il est exigé un local d'une surface au moins égale à 2% de la surface de plancher*.
Artisanat	En-dessus de 150m ² de surface de plancher*, il est exigé un local d'une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher*.

Article UE 13. Espaces libres* – aires de jeux et loisirs – plantations

L'autorisation de travaux ou le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser.

Tous les espaces libres* seront aménagés, plantés et entretenus par le pétitionnaire. Les zones de reculement entre les bordures et les voiries devront être aménagées et paysagées, notamment par des plantations ponctuelles ou groupées de haute tige**. Un arbre de haute tige** sera planté toutes les 6 places de stationnement. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisés (espaces verts enherbés et plantés) d'au moins 2 mètres de larges ou dans des fosses de plantation.

Rappel : Cette règle ne s'applique pas dans le cas de travaux sur une construction existante n'entraînant pas d'effets sur son implantation et son gabarit.

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS : ZONE Ueq

Caractère de la zone (extraits du rapport de présentation – valeur non normative) :

« La zone Ueq est une zone urbaine dédiée à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle comporte une sous-zone :

- ✓ « Ueq2 » qui correspond à la zone des tennis plein air, à l'ouest du hameau des Varvoux. »

« Certains secteurs de la zone Ueq sont exposés à des risques naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) approuvé par l'arrêté préfectoral n°2012-341-0036 et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution. »

Article Ueq 1. Occupations et utilisations du sol interdites

En zones Ueq et Ueq2, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions à destination d'habitation ;
- ✓ Les constructions à destination de bureaux, de commerce, d'industrie ou d'artisanat ;
- ✓ Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- ✓ Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- ✓ Les constructions à destination d'entrepôt.

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

En zones Ueq et Ueq2 sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions telles que garages couverts, abris techniques liés à l'activité envisagée, à la condition de constituer une construction annexe* à une construction principale ;
- ✓ L'aménagement, la réfection et la transformation des constructions existantes ;
- ✓ Pour les éléments du patrimoine bâti (murs de pierre, fontaines, croix...) de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques du PLU (**L.151-19**), ils sont soumis au permis de démolir.

Article Ueq 3. Accès et voirie

Accès*

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 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.
- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.
- Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : les voiries en impasse, lorsqu'elles desservent plus de 4 parcelles, doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour ; la création de nouvelles voiries appelées à être incorporées dans le domaine public devra, pour des questions de sécurité, avoir

une largeur minimale de 4,5 m de chaussée et 2 m réservé au cheminement piéton ; des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles, peuvent être autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et cyclistes.

Article Ueq 4. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

- ***Eaux usées domestiques***

Secteurs desservis par l'assainissement collectif

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

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur. Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sur autorisation préalable du service compétent.

Quand le système d'assainissement est de type unitaire, les eaux de pluies peuvent être acceptées sur avis préalable du service compétent.

Secteurs non desservis par l'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement, ou pour les constructions non raccordables au réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être accompagnée du document attestant la conformité du projet d'assainissement non collectif, qui devra être adapté au potentiel habitable de la construction, et être compatible avec les caractéristiques du sol et du sous-sol et les prescriptions en matière de risques naturels.

Pour les zones en zonage d'assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement collectif (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront permettre le branchement ultérieur directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

- **Eaux usées non domestiques**

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

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées avec les eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement (construction principale, annexes, extension etc.) doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales par infiltration sur l'unité foncière. Les voiries créées ou les aires de stationnement doivent être réalisées en revêtement perméable.

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

Un rejet à débit contrôlé peut être admis en cas d'impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire).

Pour les autres cas :

- Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales

dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine (si régulation du rejet), de pompes à chaleur, de refroidissement...

- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur.

Réseau d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

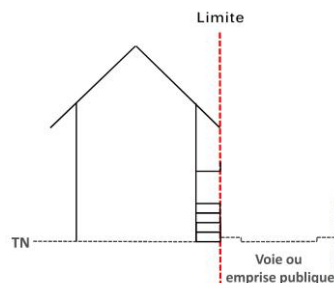
Article Ueq 5. Superficie minimale des terrains

Il n'est pas édicté de règle particulière.

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

Champ d'application de la règle :

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

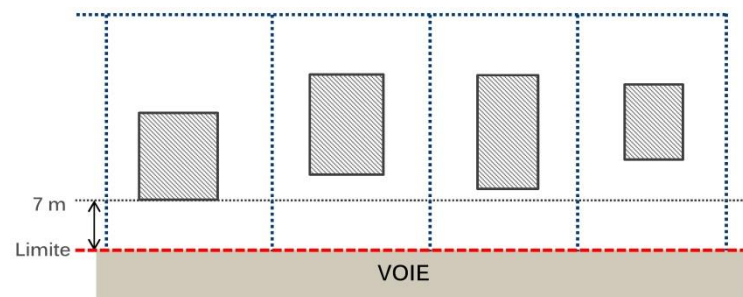


Limite d'application de la règle :

- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.
- Lorsqu'une **ligne de recul** est indiquée sur le règlement graphique, **toute construction** (dont annexes, terrasses, piscines) **est interdite dans la zone située entre la ligne de recul et l'emprise de la voie ou l'emprise publique la plus proche**. La ligne de recul prend alors le **statut de limite sur voies et emprise publiques** et la règle d'implantation voies et emprise publiques de l'article 6 **s'applique**.
Pour les piscines, annexes, terrasses, elles sont **interdites** dans la zone située entre la ligne de recul et l'emprise de la voie ou l'emprise publiques, mais sont exemptées de ce statut de limite séparative et pourront s'implanter **au droit de la ligne de recul**.

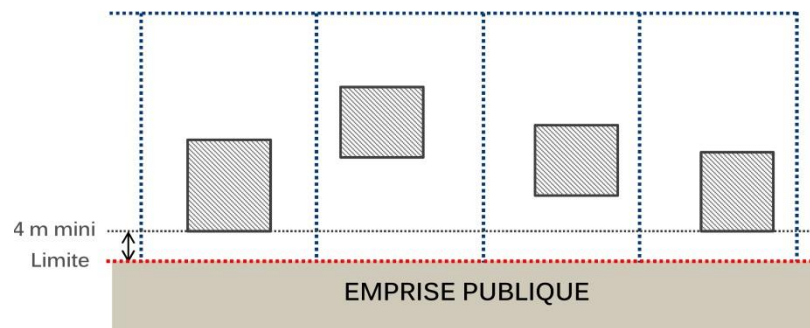
1. Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques

En zone Ueq et Ueq2 : les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 7 m de la limite actuelle ou future des voies privées ou publiques ($L \geq 7 \text{ m mini.}$).



2. Implantation des constructions par rapport à une emprise publique

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m de la limite actuelle ou future des emprises publiques.



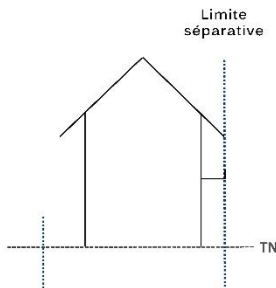
Article Ueq 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Champ d'application de la règle :

Les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 s'appliquent à l'ensemble des limites entre propriétés privées.

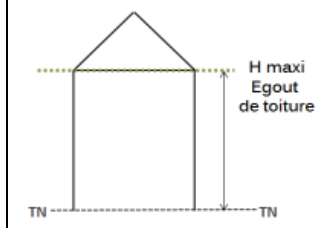
Limite d'application de la règle :

- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.



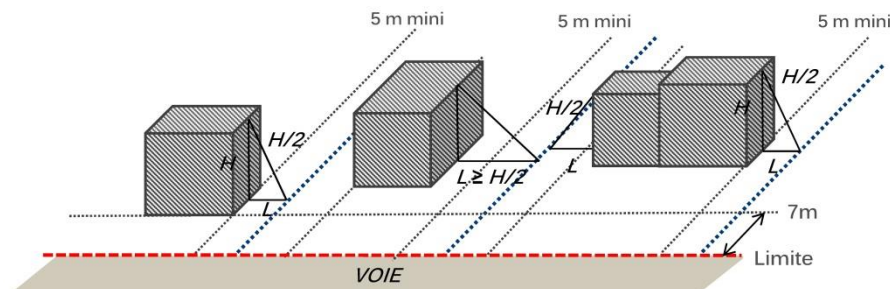
Rappel de la définition de la prise en compte de la hauteur maximale (se référer au lexique) :

Cas particulier pour les articles 7 : références à l'égout de toiture pour les constructions en limites séparatives : hauteur mesurée verticalement, prise au nu de la façade entre le terrain naturel et le niveau le plus élevé de la façade.



Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative **au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5m** ($L \geq H/2$ avec 5m mini.).

Schéma 5 : zone Ueq et Ueq2



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

Entre deux constructions non jointives, il est nécessaire d'aménager un espace suffisant d'au moins 5 mètres de large pour l'entretien des sols et des constructions, ainsi que pour le passage de matériel de lutte contre l'incendie.

Article Ueq 9. Emprise au sol des constructions*

Il n'est pas édicté de règles particulières pour l'emprise au sol des constructions.

Cependant, certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI* = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI* (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe du PLU).

Article Ueq 10. Hauteur* maximale des constructions

1. Champ d'application de la règle : prise en compte de la hauteur au faitage ou au niveau supérieur de l'acrotère :

Rappel de la définition de la prise en compte de la hauteur maximale (se référer au lexique) :

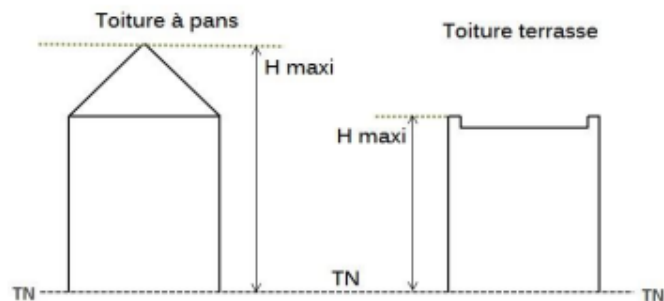
La hauteur* des constructions est mesurée en tout point, du terrain naturel* existant avant travaux (au moment du dépôt de l'autorisation) jusqu'au faitage ou au niveau supérieur de l'acrotère*.

Hauteur* au faitage

Hauteur* mesurée à la ligne de jonction des pans de la toiture. Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques).

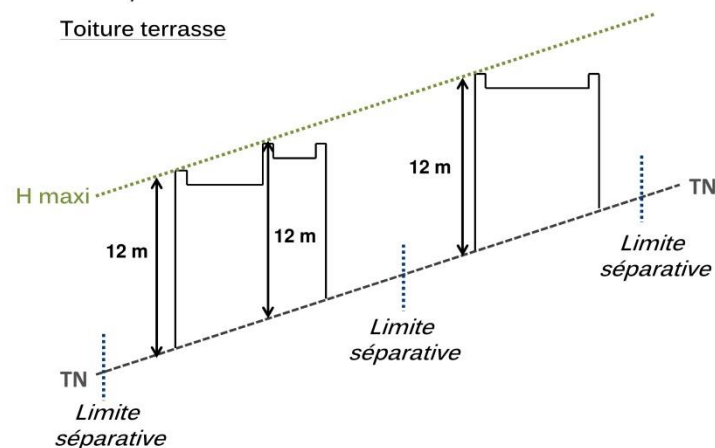
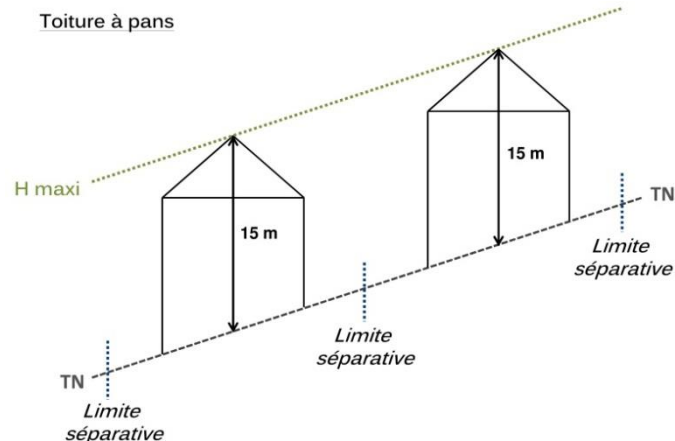
Hauteur* au niveau supérieur de l'acrotère*

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur* mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère* sur les limites extérieures de la toiture). Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques, panneaux photovoltaïques).

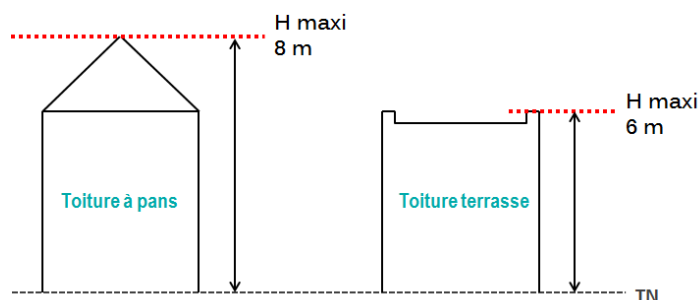


2. Hauteur maximale autorisée en zone Ueq

En zone Ueq : la hauteur* maximale des constructions autorisée est de **15 m** au faitage et **12m** au niveau supérieur de l'acrotère*.



En zone Ueq2 : la hauteur* maximale des constructions autorisées est de **8 m** au faîtage et **6 m** au niveau supérieur de l'acrotère*.



Article Ueq 11. Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Généralités

A titre informatif sont consultables en mairie ou sur les sites Internet des structures :

- Un livret « Construire et aménager dans un parc naturel régional – Habiter ici – Vercors – Chartreuse » établi conjointement par les deux PNR en 2013.
- Un livret « Planter des haies champêtres en Isère », établi en 2010 par le Conseil Général de l'Isère.
- **La commune est en train d'élaborer un nuancier, dès qu'il est disponible il sera intégré au PLU.**

11.2. Toitures / couvertures

- ✓ Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction sont interdites. Elles devront ainsi être végétalisées.
- ✓ Dans le cas de toitures terrasses: l'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sur les toitures terrasses* à la condition de ne pas dépasser de manière excessive (<1,5m) de la hauteur* du niveau supérieur de l'acrotère* et de les implanter en retrait de l'acrotère. L'impact visuel des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être minimum : le permis pourra être refusé si l'intégration architecturale ne limite pas cet impact.
- ✓ En cas de toitures à pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique devront être intégrés dans la pente de la toiture.

11.3. Clôtures

Les clôtures assurent notamment la transition entre l'espace privé et l'espace public et participent à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être portée à la conception et à la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
 - En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
 - En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.
-
- ✓ La hauteur* totale des clôtures ou du dispositif mur + clôtures ne doit pas excéder 2 m.
 - ✓ Pour les haies, l'utilisation d'essences locales* et de haies vives et variées seront privilégiées pour éviter des "murs" végétaux.
 - ✓ Les stockages de matériaux doivent être masqués par la plantation d'une haie dense et persistante ou être intégrés dans des enclos intégrés aux bâtiments.

11.4. Terrassement et fouilles

- ✓ Les déblais et remblais serviront à l'intégration de la construction dans la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief et les murs de soutènement ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. La construction doit s'adapter au terrain naturel* et non l'inverse, dans un objectif de limitation des accès et des modifications des terrains. Les talus devront être végétalisés.

11.5. EDF, PTT, Télévision et autres réseaux

- ✓ Les coffrets de branchements, sauf impossibilité technique, seront encastrés discrètement dans les murs des constructions et les volumes des clôtures.
- ✓ Les antennes de télévisions seront placées dans les combles et les paraboles $\geq 0,8\text{m}$ seront installées au sol.

11.6. Citernes / Bouteilles

- ✓ Les bouteilles jumelées et citernes seront masquées par des plantations denses et persistantes.

11.7. Stockage de matériaux et déchets

- ✓ Les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert. Le stockage des déchets doit s'effectuer à l'intérieur des constructions autorisées. Pour la collecte des déchets, il doit être aménagé un local extérieur. Il devra être intégré harmonieusement à l'environnement bâti et naturel, dans le respect des normes du service gestionnaire. Le stockage des matériaux autorisés doit se faire sous abri couvert.

Article Ueq 12. Stationnement

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations propres (place de stationnement sur le tènement privé), en dehors de la voie publique.

Pour toutes les constructions autorisées, la taille, la disposition et l'implantation du stationnement seront définies, étudiées et réalisées, suivant la nature du programme et à partir des directives suivantes :

- le nombre de places de stationnement sera suffisant pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement,

- des aires à l'usage des visiteurs et du personnel seront aménagées sur l'unité foncière* ou dans son environnement immédiat (200m),
- les manœuvres éventuelles de chargement ou de déchargement de véhicules pourront être effectuées hors des voies et espaces publics.

Stationnement des cycles

- Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble ou l'équipement projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.
- Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert. Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

Article Ueq 13. Espaces libres* – aires de jeux et loisirs – plantations

L'autorisation de travaux ou le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser.

Tous les espaces libres* seront aménagés, plantés et entretenus par le pétitionnaire. Les zones de reculement entre les bordures et les voiries devront être aménagées et paysagées, notamment par des plantations ponctuelles ou groupées de haute tige*. Un arbre de haute tige* sera

planté toutes les 6 places de stationnement. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisés (espaces verts enherbés et plantés) d'au moins 2 mètres de larges ou dans des fosses de plantation.

Rappel : Cette règle ne s'applique pas dans le cas de travaux sur une construction existante n'entraînant pas d'effets sur son implantation et son gabarit.

Pour les éléments d'intérêt paysager ou écologique repérés au règlement graphique du PLU (L.151-23), les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire, la requalification et la remise en valeur des boisements. Leur suppression pourra être envisagée dans les cas particuliers suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour l'exploitation du bois dans le cas de plantations sylvicoles,
- pour la gestion des risques naturels (inondation).

CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU PARC TECHNOLOGIQUE : ZONE UI

Caractère de la zone (extraits du rapport de présentation – valeur non normative) :

« La zone UI est une zone urbaine équipée correspondant au Parc Technologique des Fontaines, destinée à accueillir des activités économiques industrielles et tertiaires. »

« Certains secteurs de la zone UI sont exposés à des risques naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) approuvé par l'arrêté préfectoral n°2012-341-0036 et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution. »

Article UI 1. Occupations et utilisations du sol interdites

En zone UI sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les installations et constructions à destination d'exploitation agricole ;
- ✓ Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe* à l'habitation ;
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et le caravanning ;
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, les dépôts de vieux véhicules ;
- ✓ Les affouillements*et exhaussements* non autorisés à l'article UI2 ;
- ✓ Les dépôts de combustibles solides ou liquides non autorisés à l'article UI2 ;
- ✓ Les bâtiments à destination d'habitation non autorisés à l'article UI2.

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

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

- ✓ Les constructions destinées à l'habitation si elles sont strictement nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des constructions et installations, et à la condition de ne pas dépasser 60 m² de surface de plancher* par unité foncière* et d'être intégrées dans le volume général. Il ne sera autorisé qu'un seul logement par unité foncière*.
- ✓ Les exhaussements* et affouillements*de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations admises dans la zone.
- ✓ Les cuves à gaz ou à fuel à usage domestiques qui sont autorisées sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure).

Article UI 3. Accès et voirie

Accès*

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 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.
- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.
- Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : les voiries en impasse, lorsqu'elles desservent plus de 4 parcelles, doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour ; la création de nouvelles voiries appelées à être incorporées dans le domaine public devra, pour des questions de sécurité, avoir

une largeur minimale de 4,5 m de chaussée et 2 m réservé au cheminement piéton ; des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles, peuvent être autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et cyclistes.

Article UI 4. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

- ***Eaux usées domestiques***

Secteurs desservis par l'assainissement collectif

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

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur. Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sur autorisation préalable du service compétent.

Quand le système d'assainissement est de type unitaire, les eaux de pluies peuvent être acceptées sur avis préalable du service compétent.

Secteurs non desservis par l'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement, ou pour les constructions non raccordables au réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être accompagnée du document attestant la conformité du projet d'assainissement non collectif, qui devra être adapté au potentiel habitable de la construction, et être compatible avec les caractéristiques du sol et du sous-sol et les prescriptions en matière de risques naturels.

Pour les zones en zonage d'assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement collectif (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront permettre le branchement ultérieur directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

- **Eaux usées non domestiques**

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

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées avec les eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement (construction principale, annexes, extension etc.) doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales par infiltration sur l'unité foncière. Les voiries créées ou les aires de stationnement doivent être réalisées en revêtement perméable.

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

Un rejet à débit contrôlé peut être admis en cas d'impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire).

Pour les autres cas :

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

- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur.

Réseau d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article UI 5. Superficie minimale des terrains

Il n'est pas édicté de règle particulière.

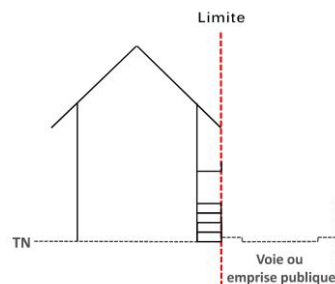
Article UI 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application de la règle :

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

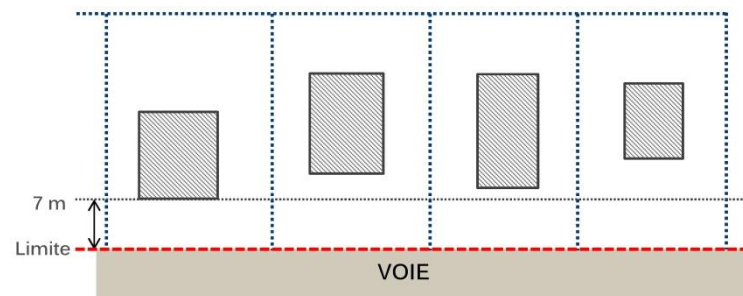
Limite d'application de la règle :

- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.



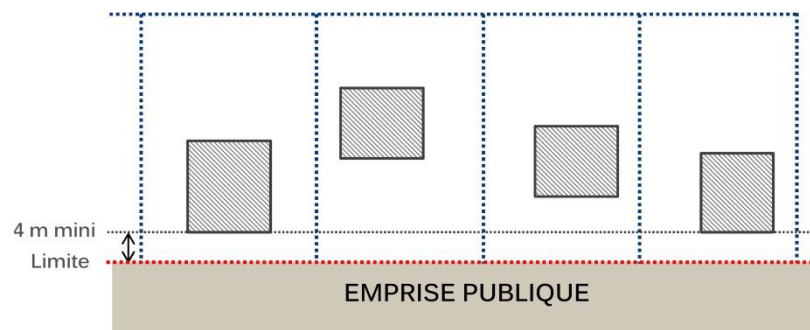
1. Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 7 m de la limite actuelle ou future des voies privées ou publiques ($L \geq 7 \text{ m mini.}$).



2. Implantation des constructions par rapport à une emprise publique

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m de la limite actuelle ou future des emprises publiques.



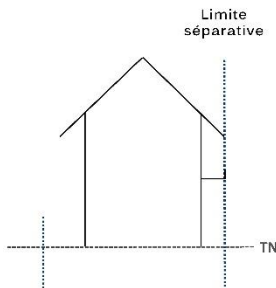
Article UI 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Champ d'application de la règle :

Les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 s'appliquent à l'ensemble des limites entre propriétés privées.

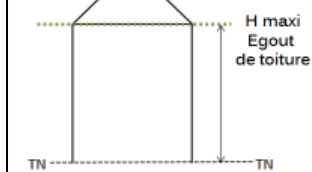
Limite d'application de la règle :

- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.

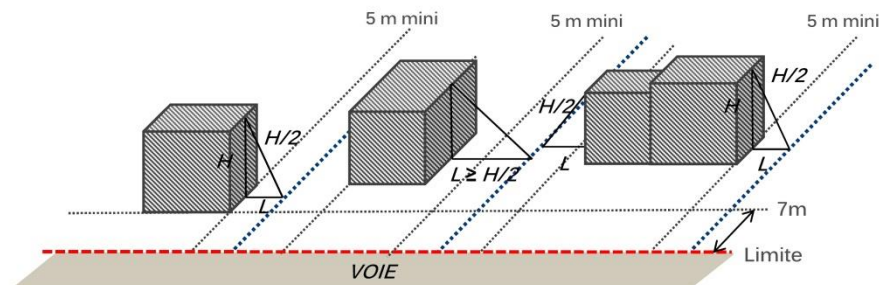


Rappel de la définition de la prise en compte de la hauteur maximale (se référer au lexique) :

Cas particulier pour les articles 7 : références à l'égout de toiture pour les constructions en limites séparatives : hauteur mesurée verticalement, prise au nu de la façade entre le terrain naturel et le niveau le plus élevé de la façade.



Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative **au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5m ($L \geq H/2$ avec 5m mini.)**



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

Entre deux constructions non jointives, il est nécessaire d'aménager un espace suffisant d'au moins 5 mètres de large pour l'entretien des sols et des constructions, ainsi que pour le passage de matériel de lutte contre l'incendie.

Article UI 9. Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **60% de la surface de l'unité foncière*** support du permis de construire.

Par ailleurs, certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un **Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable** (RESI* = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI* (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe du PLU).

Article UI 10. Hauteur* maximale des constructions

1. Champ d'application de la règle : prise en compte de la hauteur au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère :

Rappel de la définition de la prise en compte de la hauteur maximale (se référer au lexique) :

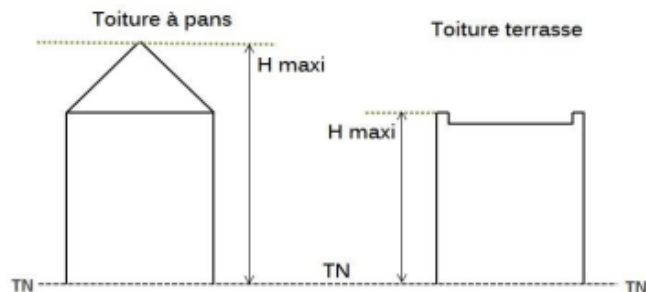
La hauteur* des constructions est mesurée en tout point, du terrain naturel* existant avant travaux (au moment du dépôt de l'autorisation) jusqu'au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère*.

Hauteur* au faîtage

Hauteur* mesurée à la ligne de jonction des pans de la toiture. Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques).

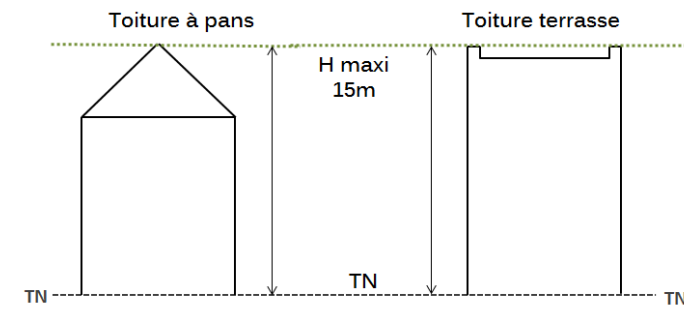
Hauteur* au niveau supérieur de l'acrotère*

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur* mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère* sur les limites extérieures de la toiture). Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques, panneaux photovoltaïques).



2. Hauteur maximale autorisée en zone UI

La hauteur* maximale des constructions autorisées est de **15 m** au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère*.



Article UI 11. Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Généralités

A titre informatif sont consultables en mairie ou sur les sites Internet des structures :

- Un livret « Construire et aménager dans un parc naturel régional – Habiter ici – Vercors – Chartreuse » établi conjointement par les deux PNR en 2013.
- Un livret « Planter des haies champêtres en Isère », établi en 2010 par le Conseil Général de l'Isère.
- **La commune est en train d'élaborer un nuancier, dès qu'il est disponible il sera intégré au PLU.**

11.2. Toitures / couvertures

- ✓ Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction sont interdites. Elles devront ainsi être végétalisées.

- ✓ Dans le cas de toitures terrasses: l'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sur les toitures terrasses* à la condition de ne pas dépasser de manière excessive (<1,5m) de la hauteur* du niveau supérieur de l'acrotère* et de les implanter en retrait de l'acrotère. L'impact visuel des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être minimum: le permis pourra être refusé si l'intégration architecturale ne limite pas cet impact.
- ✓ L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sur les toitures terrasses* à la condition de ne pas dépasser de manière excessive (<1,5m) de la hauteur* du niveau supérieur de l'acrotère*. L'impact visuel des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être minimum: le permis pourra être refusé si l'intégration architecturale ne limite pas cet impact.
- ✓ En cas de toitures à pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique devront être intégrés (saillies limitées) dans la pente de la toiture.

11.3. Clôtures

Les clôtures assurent notamment la transition entre l'espace privé et l'espace public et participent à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être portée à la conception et à la réalisation de ces clôtures :

- *En évitant la multiplicité des matériaux ;*
- *En recherchant la simplicité des formes et des structures ;*
- *En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.*

Hauteur maximum / dimensionnement

Hauteurs maximums :

- Clôtures : 2m à partir du terrain naturel

- Dispositif mur + clôtures : 2 m à partir du terrain naturel, avec une hauteur maximum du mur-bahut à 0.75 m.
- Dans le cas d'un mur existant :
 - Si le mur existant est d'une hauteur supérieure, il peut être prolongé sur la même hauteur,
 - La hauteur maximale mur existant + clôture sera de 2 m maximum.
- Mur seul : 2m à partir du terrain naturel

Les stockages de matériaux doivent être masqués par la plantation d'une haie dense et persistante ou être intégrés dans des enclos intégrés aux bâtiments.

Qualité

Pour les haies végétales, l'utilisation d'essences locales* et de haies vives et variées seront privilégiées pour éviter des "murs" végétaux.

La mise en place de clôtures ajourées (espacement minimum entre les parties pleines de 3 cm), doublées de plantations, sera préférée à l'édification de clôtures pleines (type « cache-vues » uniformes). Les clôtures de type PVC de couleur blanche sont interdites.

Sécurité

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

11.4. Terrassement et fouilles

- ✓ Les déblais et remblais serviront à l'intégration de la construction dans la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief et les murs de soutènement ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. La construction doit s'adapter au terrain naturel* et non l'inverse, dans un objectif de limitation des accès et des modifications des terrains. Les talus devront être végétalisés.

11.5. EDF, PTT, Télévision et autre réseaux

- ✓ Les coffrets de branchements, sauf impossibilité technique, seront encastrés discrètement dans les murs des constructions et les volumes des clôtures.
- ✓ Les antennes de télévisions seront placées dans les combles et les paraboles $\geq 0,8\text{m}$ seront installées au sol.

11.6. Citernes / Bouteilles

- ✓ Les bouteilles jumelées et citernes seront masquées par des plantations denses et persistantes.

11.7. Stockage de matériaux et déchets

- ✓ Les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert. Le stockage des déchets doit s'effectuer à l'intérieur des constructions autorisées. Pour la collecte des déchets, il doit être aménagé un local extérieur. Il devra être intégré harmonieusement à l'environnement bâti et naturel, dans le respect des normes du service gestionnaire. Le stockage des matériaux autorisés doit se faire sous abri couvert.

Article UI 12. Stationnement

Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations propres (place de stationnement sur le tènement privé), en dehors de la voie publique ; sauf mention contraire, il doit être assuré sur le tènement foncier support de l'autorisation d'urbanisme.

- Les normes à prendre en compte sont définies par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher* créée.

Pour toutes les constructions autorisées, la taille, la disposition et l'implantation du stationnement seront définies, étudiées et réalisées, suivant la nature du programme et à partir des directives suivantes :

- le nombre de places de stationnement sera suffisant pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement,
- des aires à l'usage des visiteurs et du personnel seront aménagées sur l'unité foncière* ou dans son environnement immédiat (200m),
- les manœuvres éventuelles de chargement ou de déchargement de véhicules pourront être effectuées hors des voies et espaces publics.

En tout état de cause, les normes minimales suivantes doivent être appliquées :

DESTINATION	NORME DE STATIONNEMENT DES VEHICULES
Hébergement hôtelier	1 place minimum par tranche de 45m ² de surface de plancher*
Bureaux	1 place minimum par tranche de 30m ² de surface de plancher*
Artisanat industrie	- 1 place minimum par tranche de 40m ² de surface de plancher*

Stationnement des cycles

3. Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.
4. Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert.

DESTINATION	NORME DE STATIONNEMENT CYCLES
Habitation	Il est exigé au moins un emplacement cycle par logement.
Hébergement hôtelier	Il est exigé un local d'une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher*.
Bureaux	Il est exigé un local d'une surface au moins égale à 2% de la surface de plancher*.
Artisanat	En-dessus de 150m ² de surface de plancher*, il est exigé un local d'une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher*.

Article UI 13. Espaces libres* – aires de jeux et loisirs – plantations

L'autorisation de travaux ou le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser.

Tous les espaces libres* seront aménagés, plantés et entretenus par le pétitionnaire. Les zones de reculement entre les bordures et les voiries devront être aménagées et paysagées, notamment par des plantations ponctuelles ou groupées de haute tige*. Un arbre de haute tige* sera planté toutes les 6 places de stationnement. Ces arbres seront intégrés dans des plates-bandes continues et végétalisés (espaces verts enherbés et plantés) d'au moins 2 mètres de larges ou dans des fosses de plantation.

Rappel : Cette règle ne s'applique pas dans le cas de travaux sur une construction existante n'entraînant pas d'effets sur son implantation et son gabarit.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES : ZONE A

Caractère de la zone (extraits du rapport de présentation – valeur non normative) :

« La zone agricole (zone « A ») correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs ou à des services publics sous conditions.

La zone agricole comporte plusieurs sous-secteurs :

- ✓ **une zone A** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (au Sud-est sur une bonne partie de la plaine de l'Isère et au Nord-ouest de la commune) ;
- **une zone Aa « zone à enjeux paysagers et/ou écologiques »**, inconstructible, sur une partie Nord du Cône du Manival et pour les zones agricoles en partie enclavées dans l'urbanisation ;
- ✓ **une zone Aco**, correspondant à une zone agricole inconstructible identifiée comme secteur contribuant aux continuités écologiques : le corridor écologique du Cône du Manival entre Bernin et St Nazaire-les-Eymes qui doit être préservé de toute urbanisation et ne comporter que des aménagements limités pour permettre la circulation de la faune entre le massif de Chartreuse et la Plaine de l'Isère ;
- ✓ **une zone Az**, correspondant à une zone agricole inconstructible, située dans un secteur inventorié comme milieu naturel remarquable à protéger en raison de son fort intérêt écologique (ZNIEFF), sur les coteaux du massif de Chartreuse et sur une partie du territoire au Sud de l'A41.

La zone agricole est également impactée par la présence de zones humides sur le secteur de la plaine de l'Isère. Et par la « zone des dangers

significatifs » (IRE) liée à la canalisation de transport de gaz Domène-Pontcharra (servitude d'utilité publique) « I3 », dans laquelle le maire est

tenu d'informer le transporteur en amont des projets de constructions pour analyser l'impact du projet sur l'ouvrage.»

« Certains secteurs de la zone A sont exposés à des risques naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) approuvé par l'arrêté préfectoral n°2012-341-0036 et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution. »

Article A 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone A les constructions et installations non autorisées à l'article A2.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **dans les zones Aa et Aco** : toute nouvelle construction ;
- **dans la zone Aco sont par ailleurs interdites** : les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune.

Dans les secteurs situés dans le périmètre des zones humides reporté sur les documents graphiques du PLU sont interdites : toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide.

Dans les espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques du PLU, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

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

En zone A, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- tous les travaux du projet d'aménagement Isère Amont, y compris les clôtures nécessaires à la préservation des espèces protégées ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière* où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zones A et Aa, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement, l'adaptation et la réfection des constructions existantes dans leur volume ainsi que leur extension dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaire à condition que l'emprise totale des constructions n'excède pas 200m².

Dans la zone Aco, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations* liées à la mise en valeur de la zone agricole, à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien de la continuité écologique ;
- les ouvrages et installations, à condition qu'ils soient d'une part nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, et d'autre part, qu'ils soient compatibles avec le maintien de la continuité écologique.

Dans la zone Az, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière* où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à condition qu'elles soient compatibles avec les biotopes inventoriés.

Dispositions particulières relatives à l'article L123-1-5-III-2 : pour les éléments du patrimoine bâti (murs de pierre, fontaines, croix...) de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques du PLU, ils sont soumis au permis de démolir.

Article A 3. Accès et voirie

Accès*

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 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.
- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.
- Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : les voiries en impasse, lorsqu'elles desservent plus de 4 parcelles, doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour ; la création de nouvelles voiries appelées à être incorporées dans le domaine public devra, pour des questions de sécurité, avoir une largeur minimale de 4,5 m de chaussée et 2 m réservé au cheminement piéton ; des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles, peuvent être autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et cyclistes.

Article A 4. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

- ***Eaux usées domestiques***

Secteurs desservis par l'assainissement collectif

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

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur. Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sur autorisation préalable du service compétent.

Quand le système d'assainissement est de type unitaire, les eaux de pluies peuvent être acceptées sur avis préalable du service compétent.

Secteurs non desservis par l'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement, ou pour les constructions non raccordables au réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être accompagnée du document attestant la conformité du projet d'assainissement non collectif, qui devra être adapté au potentiel habitable de la construction, et être compatible avec les caractéristiques du sol et du sous-sol et les prescriptions en matière de risques naturels.

Pour les zones en zonage d'assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement collectif (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront permettre le branchement ultérieur directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

• Eaux usées non domestiques

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

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées avec les eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement (construction principale, annexes, extension etc.) doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales par infiltration sur l'unité foncière. Les voiries créées ou les aires de stationnement doivent être réalisées en revêtement perméable.

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

Un rejet à débit contrôlé peut être admis en cas d'impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire).

Pour les autres cas :

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

- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur.

Réseau d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article A 5. Superficie minimale des terrains

Il n'est pas édicté de règle particulière.

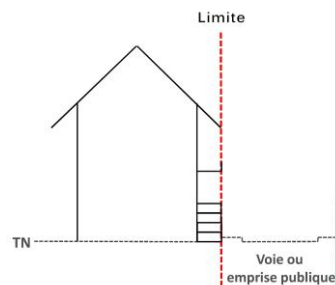
Article A 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application de la règle :

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

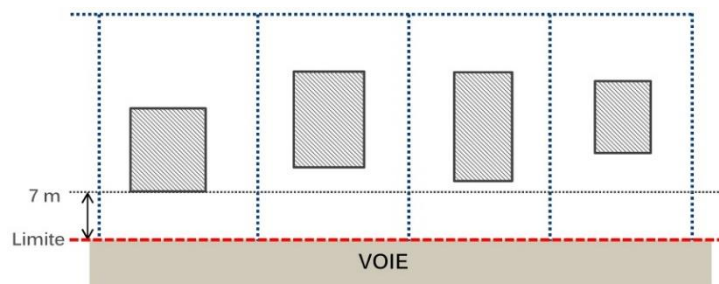
Limite d'application de la règle :

- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.



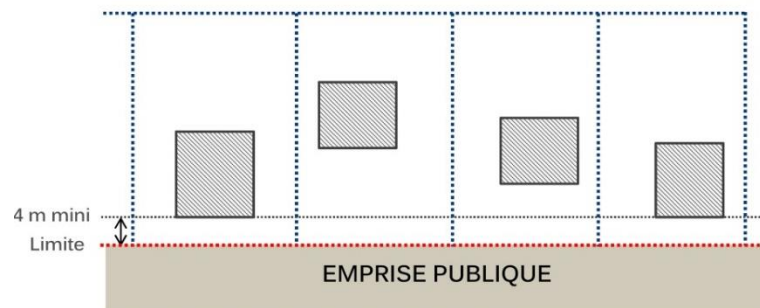
1. Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 7 m de la limite actuelle ou future des voies privées ou publiques ($L \geq 7 \text{ m mini.}$).



2. Implantation des constructions par rapport à une emprise publique

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m de la limite actuelle ou future des emprises publiques.



Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du front bâti existant.

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

Champ d'application de la règle :

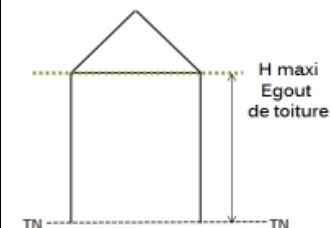
Les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 s'appliquent à l'ensemble des limites entre propriétés privées.

Limite d'application de la règle :

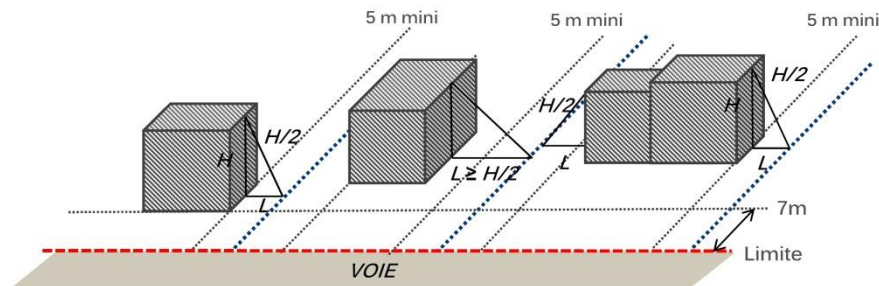
- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.

Rappel de la définition de la prise en compte de la hauteur maximale (se référer au lexique) :

Cas particulier pour les articles 7 : références à l'égout de toiture pour les constructions en limites séparatives : hauteur mesurée verticalement, prise au nu de la façade entre le terrain naturel et le niveau le plus élevé de la façade.



Les constructions doivent être implantées **à une distance** comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative **au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5m ($L \geq H/2$ avec 5m mini.)**.



Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du front bâti existant.

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

Les constructions (logement, bâtiments d'exploitation, annexes*) devront être regroupées, dans le respect des préconisations sanitaires. Pour ce faire, le logement lié à l'exploitation agricole sera implanté dans un rayon de 30 mètres par rapport aux bâtiments agricoles.

Article A 9. Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à **200 m² de surface de plancher***.

L'emprise au sol supplémentaire créée par une extension de bâti existant à usage d'habitation ne pourra excéder **30m² d'emprise au sol supplémentaire**.

Il n'est pas édicté de règles particulières pour l'emprise au sol des autres destinations.

Par ailleurs, certains secteurs peuvent être concernés par les **risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable** (RESI* = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI* (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe du PLU).

Article A 10. Hauteur* maximale des constructions

1. Champ d'application de la règle : prise en compte de la hauteur au faitage ou au niveau supérieur de l'acrotère :

Rappel de la définition de la prise en compte de la hauteur maximale (se référer au lexique) :

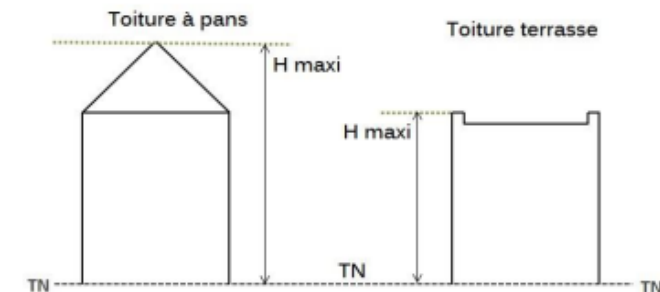
La hauteur* des constructions est mesurée en tout point, du terrain naturel* existant avant travaux (au moment du dépôt de l'autorisation) jusqu'au faitage ou au niveau supérieur de l'acrotère*.

Hauteur* au faitage

Hauteur* mesurée à la ligne de jonction des pans de la toiture. Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques).

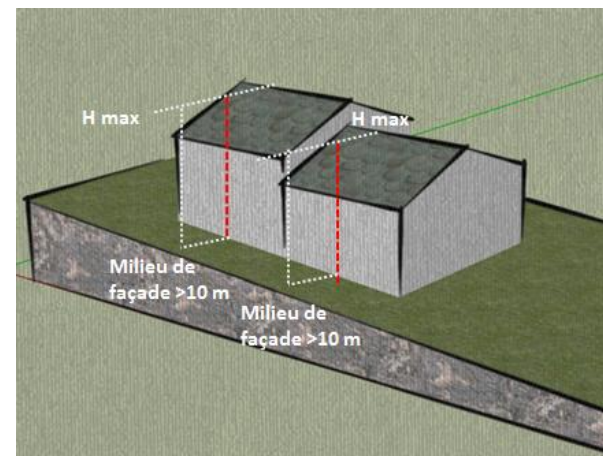
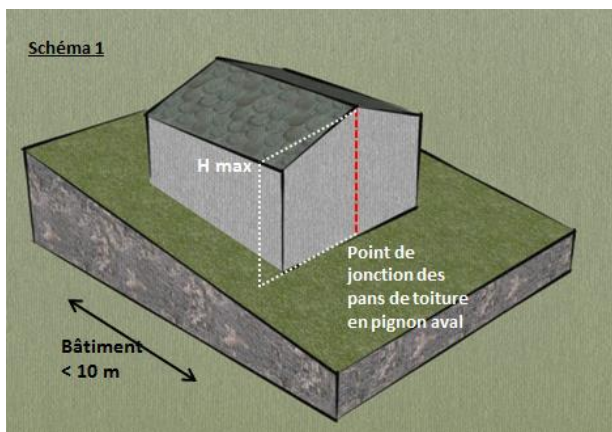
Hauteur* au niveau supérieur de l'acrotère*

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur* mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère* sur les limites extérieures de la toiture). Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques, panneaux photovoltaïques).



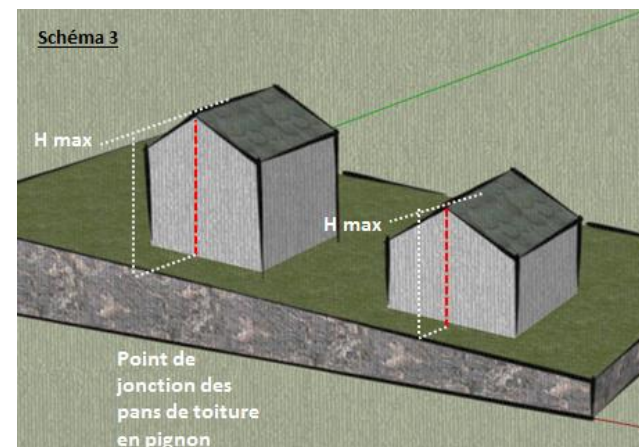
Cas1. : pignon parallèle à la pente:

- Dans le cas où le bâtiment fait moins de 10m, les cotes de hauteur sont prises au point de jonction des pans de la toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère, au niveau du pignon aval de la construction (Schéma 1).
- Dans le cas de bâtiments dont l'une des façades a une longueur supérieure à 10m, les cotes de hauteur sont prises au milieu de sections de largeur minimale de 10m, qui sont prises à l'aplomb de ladite façade concernée (Schéma 2)



Cas 2. : pignon perpendiculaire à la pente:

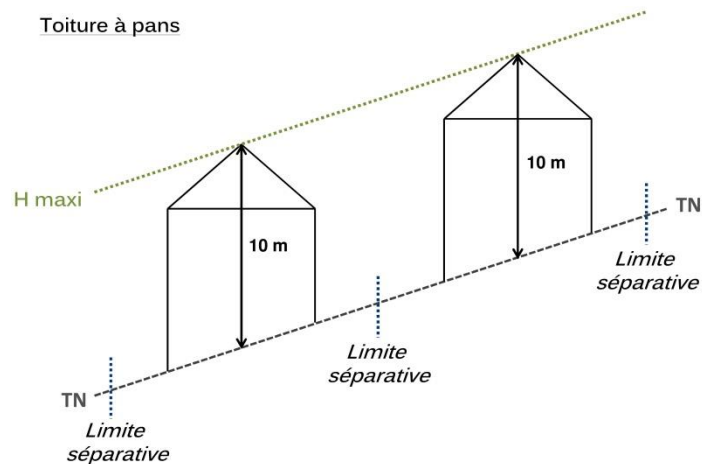
- Les cotes de hauteur sont prises au point de jonction des pans de la toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère, **au niveau de la façade perpendiculaire à la pente.**



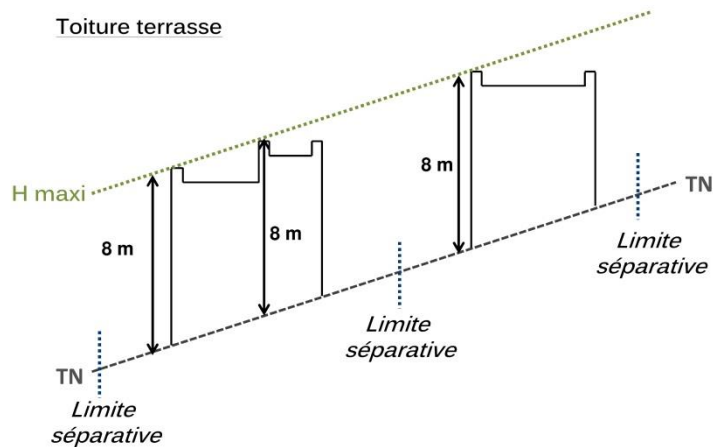
1. Hauteur maximale autorisée en zone A

- ✓ Pour les constructions à destination autre qu'habitation : la hauteur* maximale autorisée est de **10 m** au faîtage et **8 m** au niveau supérieur de l'acrotère*.

Toiture à pans

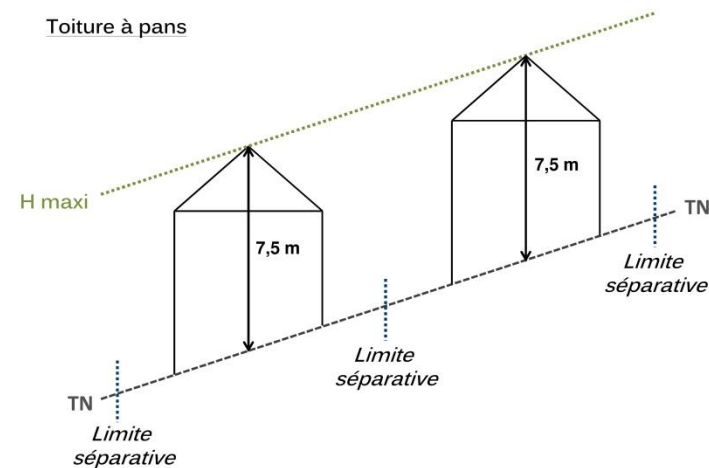


Toiture terrasse

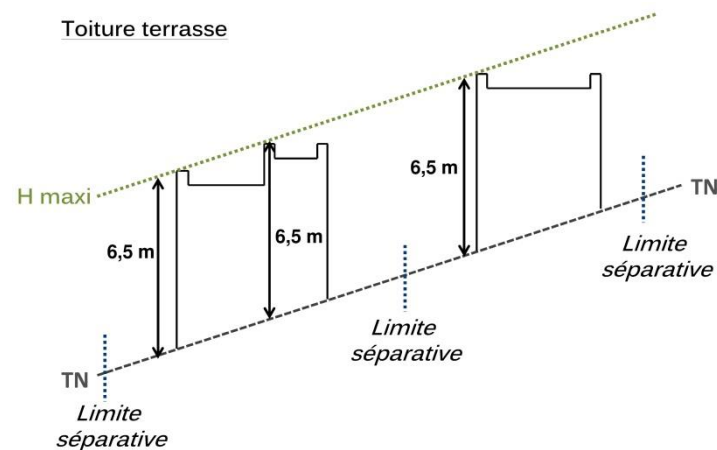


- ✓ Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur* maximale autorisée est de **7,5 m** au faîtage et **6,5 m** au niveau supérieur de l'acrotère*.

Toiture à pans



Toiture terrasse



Article A 11. Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Généralités

A titre informatif sont consultables en mairie ou sur les sites Internet des structures :

- Un livret « Construire et aménager dans un parc naturel régional – Habiter ici – Vercors – Chartreuse » établi conjointement par les deux PNR en 2013.
- Un livret « Petit guide du bien construire sur les balcons sud de Chartreuse » et des fiches pratiques « accès et stationnement » et « Construire dans la pente », établis depuis 2006 par le CAUE de l'Isère.
- Un livret « Planter des haies champêtres en Isère », établi en 2010 par le Conseil Général de l'Isère.
- **La commune est en train d'élaborer un nuancier, dès qu'il est disponible il sera intégré au PLU.**

11.2. Façades

Pour les bâtiments à destination d'habitation en zone agricole :

- ✓ Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale (frontons, colonnes, chapiteaux, etc.) sont interdits.

11.3. Toitures / couvertures

- ✓ Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction sont interdites. Elles devront ainsi être végétalisées.
- ✓ L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sur les toitures terrasses* à la condition de ne pas dépasser de manière excessive (<1,5m) de la hauteur* du niveau supérieur de l'acrotère*. L'impact visuel des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être minimum : le permis pourra être refusé si l'intégration architecturale ne limite pas cet impact.

- ✓ En cas de toitures à pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique devront être intégrés (saillie limitée) dans la pente de la toiture.

Par ailleurs, pour les bâtiments à destination d'habitation en zone agricole :

- ✓ Dans les cas de dépassées de toitures, elles seront d'au moins 0,60m.
- ✓ Les installations techniques telles que les climatiseurs sont interdites sur les toitures. Les panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique devront être intégrés sans saillie dans la pente de la toiture.

11.4. Clôtures

Les clôtures assurent notamment la transition entre l'espace privé et l'espace public et participent à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être portée à la conception et à la réalisation de ces clôtures :

- *En évitant la multiplicité des matériaux ;*
- *En recherchant la simplicité des formes et des structures ;*
- *En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.*

Hauteur maximum / dimensionnement

Hauteurs maximums :

- Clôtures : 2m à partir du terrain naturel
- Dispositif mur + clôtures : 2 m à partir du terrain naturel, avec une hauteur maximum du mur-bahut à 0.75 m.
- Dans le cas d'un mur existant :
 - Si le mur existant est d'une hauteur supérieure, il peut être prolongé sur la même hauteur,
 - La hauteur maximale mur existant + clôture sera de 2 m maximum.
- Mur seul : 2m à partir du terrain naturel

Les stockages de matériaux doivent être masqués par la plantation d'une haie dense et persistante ou être intégrés dans des enclos intégrés aux bâtiments.

Qualité

Pour les haies végétales, l'utilisation d'essences locales* et de haies vives et variées seront privilégiées pour éviter des "murs" végétaux.

La mise en place de clôtures ajourées (espacement minimum entre les parties pleines de 3 cm), doublées de plantations, sera préférée à l'édification de clôtures pleines (type « cache-vues » uniformes). Les clôtures de type PVC de couleur blanche sont interdites.

Sécurité

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

11.5. Terrassement et fouilles

- ✓ Les déblais et remblais serviront à l'intégration de la construction dans la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief et les murs de soutènement ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. La construction doit s'adapter au terrain naturel* et non l'inverse, dans un objectif de limitation des accès et des modifications des terrains. Les talus devront être végétalisés.

11.6. EDF, PTT, Télévision et autre réseaux

- ✓ Les coffrets de branchements, sauf impossibilité technique, seront encastrés discrètement dans les murs des constructions et les volumes des clôtures.
- ✓ Les antennes de télévisions seront placées dans les combles et les paraboles $\geq 0,8m$ seront installées au sol.

11.7. Citernes / Bouteilles

- ✓ Les bouteilles jumelées et citernes seront masquées par des plantations denses et persistantes.

11.8. Stockage de matériaux et déchets

Pour les bâtiments à destination agricole :

- ✓ Les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert. Le stockage des déchets doit s'effectuer à l'intérieur des constructions autorisées. Pour la collecte des déchets, il doit être aménagé un local extérieur. Il devra être intégré harmonieusement à l'environnement bâti et naturel, dans le respect des normes du service gestionnaire. Le stockage des matériaux autorisés doit se faire sous abri couvert.

11.10. Dispositions particulières pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre du L.151-19

- ✓ Murs de pierres repérés aux documents graphiques du PLU : ils sont soumis au permis de démolir.
Si le projet nécessite une modification des ouvertures ou la création d'ouvertures dans le linéaire pour l'accès à l'unité foncière*, leur restauration devra se faire dans le respect de l'aspect et du gabarit originels.

Article A 12. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations propres (place de stationnement sur le tènement privé), en dehors de la voie publique.

Le nombre de places de stationnement devra être suffisant pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement. Le cas échéant, des aires à l'usage des visiteurs et du personnel seront aménagées sur la parcelle.

Article A 13. Espaces libres* – aires de jeux et loisirs – plantations

L'autorisation de travaux ou le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser.

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

Pour les éléments d'intérêt paysager ou écologique repérés au règlement graphique du PLU (L.151-23), les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire, la requalification et la remise en valeur des boisements. Leur suppression pourra être envisagée dans les cas particuliers suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour l'exploitation du bois dans le cas de plantations sylvicoles,
- pour la gestion des risques naturels (inondation).

Pour les Espaces Boisés Classés (EBC) inscrits au règlement graphique du PLU (L130-1): toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : ZONE N

Caractère de la zone (extraits du rapport de présentation – valeur non normative) :

« Les zones naturelles et forestières (zones « N ») sont des zones équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des 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. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et à des équipements collectifs ou à des services publics sous conditions.

Plusieurs sous-secteurs sont identifiés dans la zone « N » :

- ✓ une zone N à caractère naturel ;
- ✓ une zone Nco inconstructible, qui correspond au lit du torrent du **Craponoz**, aux chantournes de la plaine et aux secteurs les plus fonctionnels du Cône du Manival, identifiés comme secteurs contribuant aux continuités écologiques sur le territoire ;
- ✓ une zone naturelle inconstructible **Nz**, qui correspond aux milieux naturels remarquables à protéger en raison de leur fort intérêt écologique (ZNIEFF).

Certains secteurs au Nord-ouest de Bernin, en limite avec St-Nazaire-les-Eymes sont concernés par les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage de Fontaine Rouge et Fontaine Bonnet situé sur la commune de St-Nazaire-les-Eymes, impactant une partie des coteaux sur Bernin. Ils sont soumis à dispositions particulières.

La zone N est également concernée par la « zone des dangers significatifs » (IRE) liée à la canalisation de transport de gaz Domène-Pontcharra (servitude d'utilité publique) « I3 », dans laquelle le maire est tenu d'informer le transporteur en amont des projets de constructions pour analyser l'impact du projet sur l'ouvrage.»

« Certains secteurs de la zone N sont exposés à des risques naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte de zonage réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) approuvé par l'arrêté préfectoral n°2012-341-0036 et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI) joints en annexe au présent PLU.

Le Maire peut être amené à recourir à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison notamment de l'existence d'un risque naturel et de son évolution. »

Article N 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone N toutes les constructions et installations non autorisées à l'article N2.

Par ailleurs, sont interdites en zone Nco :

- toute nouvelle construction ;
- les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune et les clôtures fixes aboutissant aux rives des cours d'eau.

Dans les secteurs situés dans le périmètre des zones humides reporté sur les documents graphiques du PLU sont interdites : toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide.

Dans les espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques du PLU, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Par ailleurs, dans les secteurs situés dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné du captage de Fontaine Rouge et Fontaine Bonnet, il convient de se référer au rapport géologique définissant les conditions d'occupation des sols (les règlements d'hygiène départementaux s'appliquent sans aucune dérogation).

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

En zone N, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- tous les travaux du projet d'aménagement Isère Amont, y compris les clôtures nécessaires à la préservation des espèces protégées ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière* où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone Nco, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations liées à la mise en valeur agricole, à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien de la continuité écologique
- les ouvrages et installations, à condition qu'ils soient d'une part nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, et d'autre part, qu'ils soient compatibles avec le maintien de la continuité écologique.

Dans la zone Nz, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière* où elles sont implantées et qu'elles ne portent

pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à condition qu'elles soient compatibles avec les biotopes inventoriés.

Dispositions particulières relatives à l'article L123-1-5-III-2 : pour les éléments du patrimoine bâti (murs de pierre, fontaines, croix...) de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques du PLU, ils sont soumis au permis de démolir.

Article N 3. Accès et voirie

Accès*

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 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.
- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : un accès comportant une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, et d'une largeur minimale de 2,5 m.
- Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou

des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les terrains d'assiette des projets doivent être desservis par des accès répondant aux caractéristiques suivantes : les voiries en impasse, lorsqu'elles desservent plus de 4 parcelles, doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour ; la création de nouvelles voiries appelées à être incorporées dans le domaine public devra, pour des questions de sécurité, avoir une largeur minimale de 4,5 m de chaussée et 2 m réservé au cheminement piéton ; des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles, peuvent être autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et cyclistes.

Article N 4. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

- ***Eaux usées domestiques***

Secteurs desservis par l'assainissement collectif

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

Ce branchement respectera le règlement d'assainissement collectif en vigueur. Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sur autorisation préalable du service compétent.

Quand le système d'assainissement est de type unitaire, les eaux de pluies peuvent être acceptées sur avis préalable du service compétent.

Secteurs non desservis par l'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement, ou pour les constructions non raccordables au réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être accompagnée du document attestant la conformité du projet d'assainissement non collectif, qui devra être adapté au potentiel habitable de la construction, et être compatible avec les caractéristiques du sol et du sous-sol et les prescriptions en matière de risques naturels.

Pour les zones en zonage d'assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement collectif (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu), les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront permettre le branchement ultérieur directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

- ***Eaux usées non domestiques***

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

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées avec les eaux pluviales.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement (construction principale, annexes, extension etc.) doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales par infiltration sur l'unité foncière. Les voiries créées ou les aires de stationnement doivent être réalisées en revêtement perméable.

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

Un rejet à débit contrôlé peut être admis en cas d'impossibilité technique avérée (ex : géologie du terrain défavorable prouvée par le pétitionnaire).

Pour les autres cas :

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

- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage nécessaires (dimensionnés par des études techniques). Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil). Des dispositifs de rétention et de récupération sur place des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toitures, citerne enterrée, bassin végétalisé, puits d'infiltration, noues, fossés, ...) pourront être imposés par les services compétents au niveau de chaque parcelle et/ou de l'ensemble de l'opération. Ils devront être adaptés à la nature du terrain et à l'opération et participeront au traitement paysager du secteur.

Réseau d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

Les branchements aux constructions seront obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article N 5. Superficie minimale des terrains

Il n'est pas édicté de règle particulière.

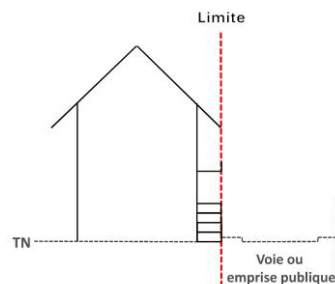
Article N 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application de la règle :

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

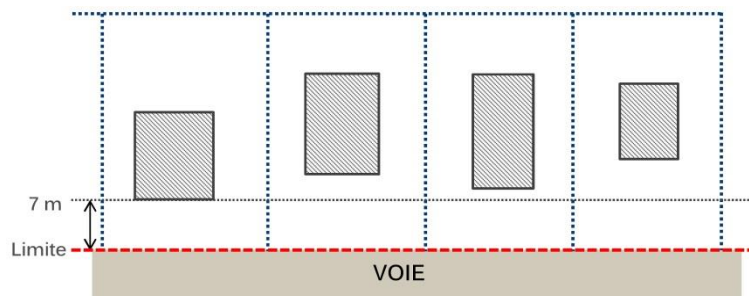
Limite d'application de la règle :

- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.



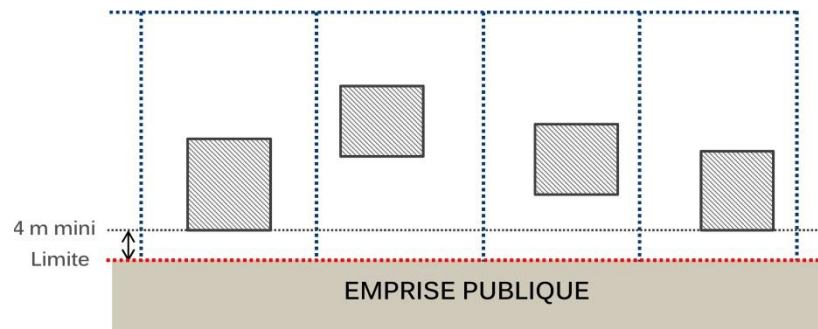
1. Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 7 m de la limite actuelle ou future des voies privées ou publiques ($L \geq 7 \text{ m mini.}$).



2. Implantation des constructions par rapport à une emprise publique

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m de la limite actuelle ou future des emprises publiques.



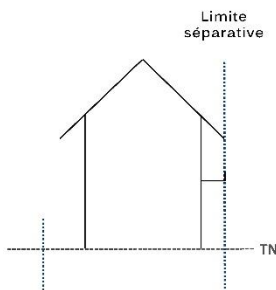
Article N 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Champ d'application de la règle :

Les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 s'appliquent à l'ensemble des limites entre propriétés privées.

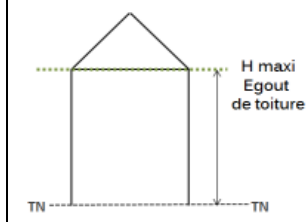
Limite d'application de la règle :

- Les règles d'implantation s'appliquent en tout point du bâtiment.

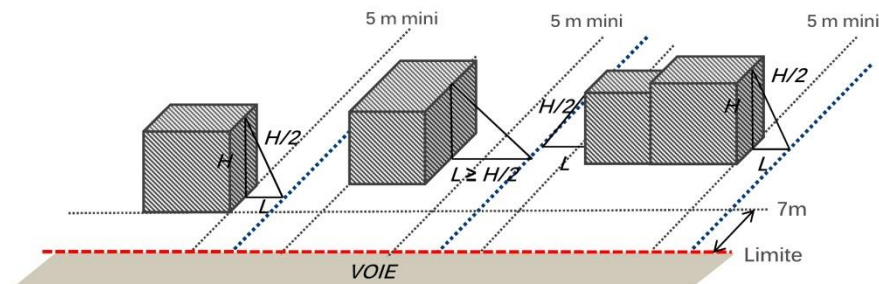


Rappel de la définition de la prise en compte de la hauteur maximale (se référer au lexique) :

Cas particulier pour les articles 7 : références à l'égout de toiture pour les constructions en limites séparatives : hauteur mesurée verticalement, prise au nu de la façade entre le terrain naturel et le niveau le plus élevé de la façade.



Les constructions doivent être implantées à **une distance** comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative **au moins égale à la moitié de la hauteur*** du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5m ($L \geq H/2$ avec 5m mini.).



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

Sans objet.

Article N 9. Emprise au sol des constructions*

Il n'est pas édicté de règles particulières pour l'emprise au sol des constructions.

Par ailleurs, certains secteurs peuvent être concernés par les **risques d'inondation** avec l'application d'un **Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable** (RESI* = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI* (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe du PLU).

Article N 10. Hauteur* maximale des constructions

1. Champ d'application de la règle : prise en compte de la hauteur au faitage ou au niveau supérieur de l'acrotère :

Rappel de la définition de la prise en compte de la hauteur maximale (se référer au lexique) :

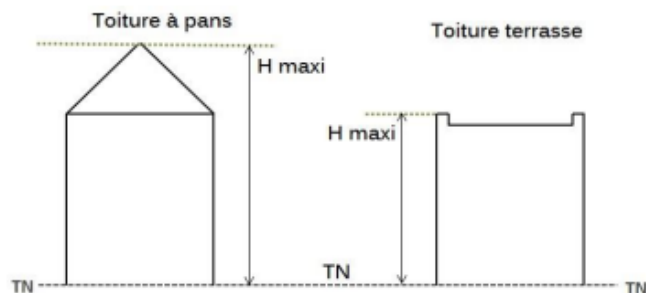
La hauteur* des constructions est mesurée en tout point, du terrain naturel* existant avant travaux (au moment du dépôt de l'autorisation) jusqu'au faitage ou au niveau supérieur de l'acrotère*.

Hauteur* au faitage

Hauteur* mesurée à la ligne de jonction des pans de la toiture. Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques).

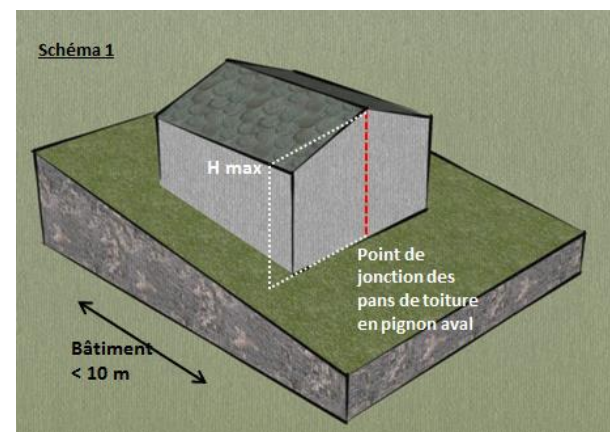
Hauteur* au niveau supérieur de l'acrotère*

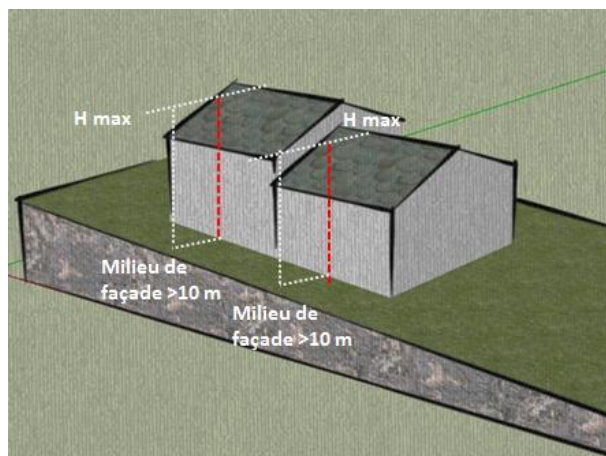
Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur* mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère* sur les limites extérieures de la toiture). Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques, panneaux photovoltaïques).



Cas1. : pignon parallèle à la pente:

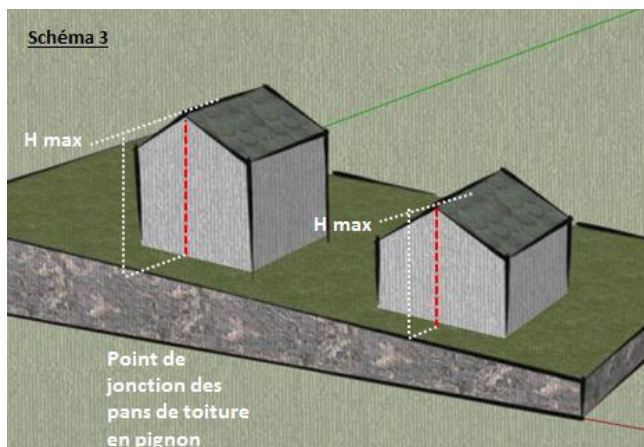
- Dans le cas où le bâtiment fait moins de 10m, les cotes de hauteur sont prises au point de jonction des pans de la toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère, au niveau du pignon aval de la construction (Schéma 1).
- Dans le cas de bâtiments dont l'une des façades a une longueur supérieure à 10m, les cotes de hauteur sont prises au milieu de sections de largeur minimale de 10m, qui sont prises à l'aplomb de ladite façade concernée (Schéma 2)





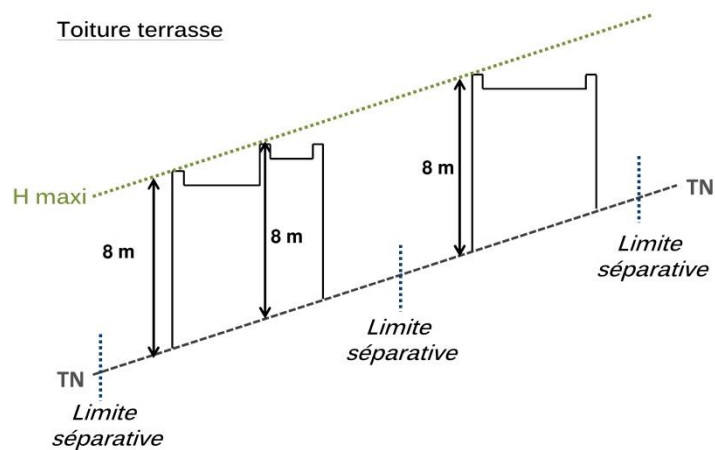
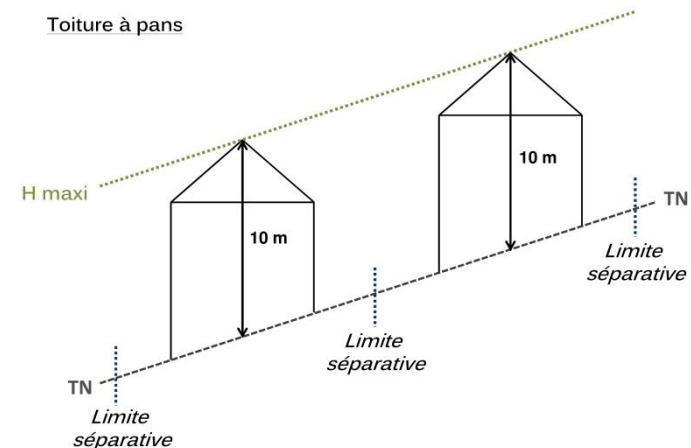
Cas 2. : pignon perpendiculaire à la pente:

- Les cotes de hauteur sont prises au point de jonction des pans de la toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère, **au niveau de la façade perpendiculaire à la pente.**



1. Hauteur maximale autorisée en zone N

La hauteur* maximale autorisée est de **10 m** au faîtage et **8 m** au niveau supérieur de l'acrotère*.



Article N 11. Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Généralités

A titre informatif sont consultables en mairie ou sur les sites Internet des structures :

- Un livret « Construire et aménager dans un parc naturel régional – Habiter ici – Vercors – Chartreuse » établi conjointement par les deux PNR en 2013.
- Un livret « Petit guide du bien construire sur les balcons sud de Chartreuse » et des fiches pratiques « accès et stationnement » et « Construire dans la pente », établis depuis 2006 par le CAUE de l'Isère.
- Un livret « Planter des haies champêtres en Isère », établi en 2010 par le Conseil Général de l'Isère.
- **La commune est en train d'élaborer un nuancier, dès qu'il est disponible il sera intégré au PLU.**

11.2. Toitures / couvertures

- ✓ Les toitures terrasses qui ne participent pas à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction sont interdites. Elles devront ainsi être végétalisées.
- ✓ L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sur les toitures terrasses* à la condition de ne pas dépasser de manière excessive (<1,5m) de la hauteur* du niveau supérieur de l'acrotère*. L'impact visuel des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être minimum : le permis pourra être refusé si l'intégration architecturale ne limite pas cet impact.
- ✓ En cas de toitures à pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique devront être intégrés (saillie limitée) dans la pente de la toiture.

11.3. Clôtures

Les clôtures assurent notamment la transition entre l'espace privé et l'espace public et participent à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être portée à la conception et à la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Hauteur maximum / dimensionnement

Hauteurs maximums :

- Clôtures : 2m à partir du terrain naturel
- Dispositif mur + clôtures : 2 m à partir du terrain naturel, avec une hauteur maximum du mur-bahut à 0.75 m.
- Dans le cas d'un mur existant :
 - Si le mur existant est d'une hauteur supérieure, il peut être prolongé sur la même hauteur,
 - La hauteur maximale mur existant + clôture sera de 2 m maximum.
- Mur seul : 2m à partir du terrain naturel

Les stockages de matériaux doivent être masqués par la plantation d'une haie dense et persistante ou être intégrés dans des enclos intégrés aux bâtiments.

Qualité

Pour les haies végétales, l'utilisation d'essences locales* et de haies vives et variées seront privilégiées pour éviter des "murs" végétaux.

La mise en place de clôtures ajourées (espacement minimum entre les parties pleines de 3 cm), doublées de plantations, sera préférée à

l'édification de clôtures pleines (type « cache-vues » uniformes). Les clôtures de type PVC de couleur blanche sont interdites.

Sécurité

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

11.4. Terrassement et fouilles

- ✓ Les déblais et remblais serviront à l'intégration de la construction dans la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief et les murs de soutènement ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. La construction doit s'adapter au terrain naturel* et non l'inverse, dans un objectif de limitation des accès et des modifications des terrains. Les talus devront être végétalisés.

11.5. EDF, PTT, Télévision et autres réseaux

- ✓ Les coffrets de branchements, sauf impossibilité technique, seront encastrés discrètement dans les murs des constructions et les volumes des clôtures.
- ✓ Les antennes de télévisions seront placées dans les combles et les paraboles $\geq 0,8\text{m}$ seront installées au sol.

11.6. Citernes / Bouteilles

- ✓ Les bouteilles jumelées et citernes seront masquées par des plantations denses et persistantes.

11.7. Stockage de matériaux et déchets

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

gestionnaire. Le stockage des matériaux autorisés doit se faire sous abri couvert.

11.9. Dispositions particulières pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre du L.151-19

- ✓ Murs de pierres repérés aux documents graphiques du PLU : ils sont soumis au permis de démolir.

Si le projet nécessite une modification des ouvertures ou la création d'ouvertures dans le linéaire pour l'accès à l'unité foncière*, leur restauration devra se faire dans le respect de l'aspect et du gabarit originels.

Article N 12. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations propres (place de stationnement sur le tènement privé), en dehors de la voie publique.

Le nombre de places de stationnement devra être suffisant pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement. Le cas échéant, des aires à l'usage des visiteurs et du personnel seront aménagées sur la parcelle.

Article N 13. Espaces libres* – aires de jeux et loisirs – plantations

L'autorisation de travaux ou le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents

espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser.

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

Pour les éléments d'intérêt paysager ou écologique repérés au règlement graphique du PLU (L.151-23), les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire, la requalification et la remise en valeur des boisements. Leur suppression pourra être envisagée dans les cas particuliers suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour l'exploitation du bois dans le cas de plantations sylvicoles,
- pour la gestion des risques naturels (inondation).

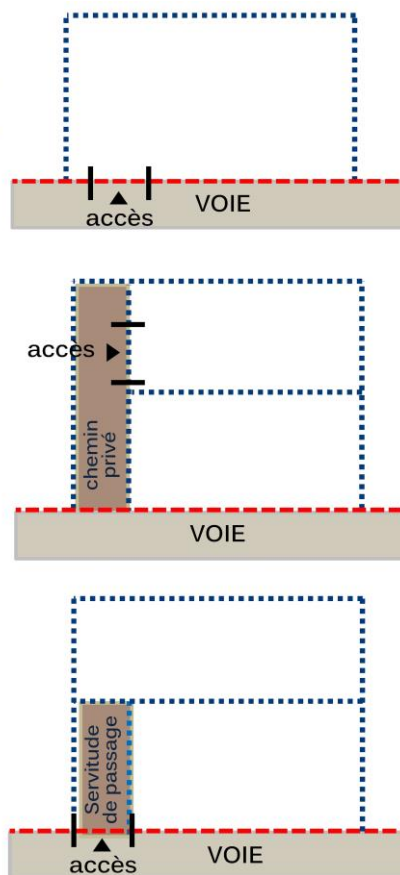
Pour les Espaces Boisés Classés (EBC) inscrits au règlement graphique du PLU (L130-1): toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.

TITRE IV – ANNEXE : LEXIQUE

Accès

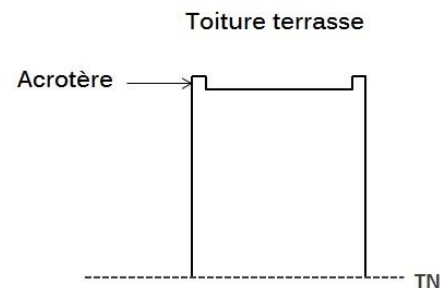
L'accès correspond à la limite entre :

- d'une part la façade du terrain, de la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



Acrotère

Eléments d'une façade situés au-dessus de la terrasse, à sa périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



Affouillement

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol.

Annexe

Est considérée comme annexe tout bâtiment qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, d'abri de jardin, de remise à bois, etc.
- une construction non contigüe à une construction principale (auquel cas on parlerait alors d'extension).

Arbre de haute tige

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

Bâtiment limitrophe

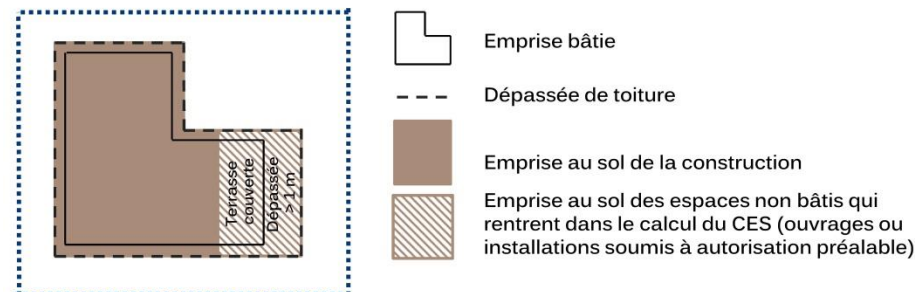
Sont considérés comme bâtiments limitrophes toutes les constructions situées sur les parcelles qui **jouxtent immédiatement** la parcelle support de l'autorisation (sur tous ses côtés). La hauteur du bâtiment le plus élevé fera référence pour mesurer la hauteur autorisée (ex. la maison d'habitation, pas les annexes présentes sur la parcelle limitrophe).

Carport

Structure légère et non close, sans dalle au sol, ayant vocation à abriter des véhicules ou des zones de stockage de matériaux.

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

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de l'unité foncière*.



Sont inclus dans l'emprise au sol :

- Les dépassées de toiture,
- Les terrasses couvertes,
- Les abris de jardins >10m²,
- Les piscines.

Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les terrasses de plain-pied, les margelles et abords des piscines, dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- Les carports.

Emprises publiques

L'emprise publique correspond à une emprise relevant du domaine public et qui n'est pas une voie : parc, place publique...

Espaces libres

Partie du terrain non occupée par la ou les constructions ou par les espaces de circulation et les stationnements.

Essences locales

Espèces végétales qui poussent « spontanément » et naturellement sur la région. Soit des espèces adaptées au climat, à privilégier pour une meilleure intégration à l'environnement immédiat et un respect des paysages. (cf. plaquette CG « Planter des haies en Isère », 2010)

Exhaussement de sol

Remblaiement du terrain.

Hauteur

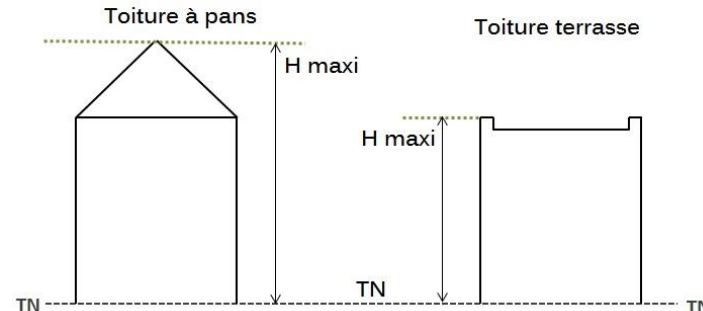
La hauteur* des constructions est mesurée en tout point, du terrain naturel* existant avant travaux (au moment du dépôt de l'autorisation) jusqu'au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère*.

Hauteur* au faîtage

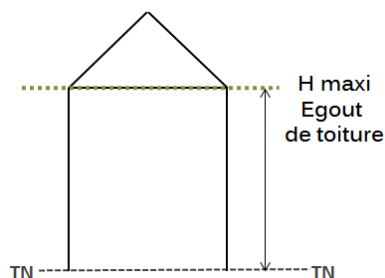
Hauteur* mesurée à la ligne de jonction des pans de la toiture. Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques).

Hauteur* au niveau supérieur de l'acrotère*

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur* mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère* sur les limites extérieures de la toiture). Cette hauteur* ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible hauteur* (cheminées, souches de ventilation, antennes, ouvrages techniques, panneaux photovoltaïques).



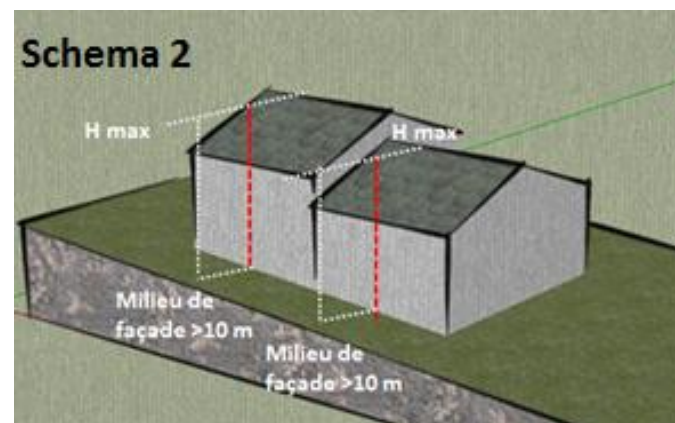
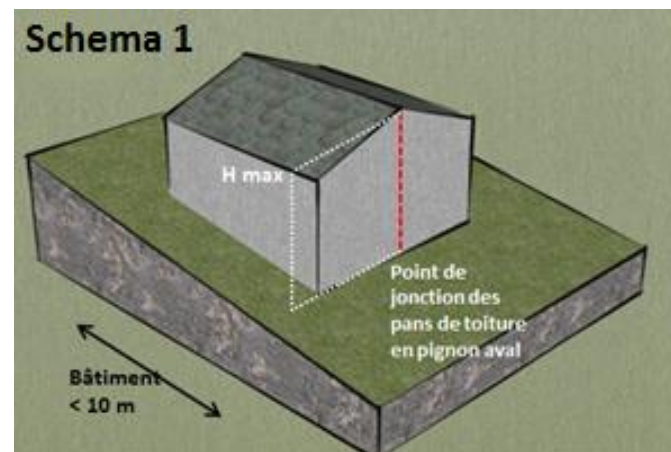
Cas particulier pour les articles 7 : références à l'égout de toiture pour les constructions en limites séparatives : hauteur mesurée verticalement, prise au nu de la façade entre le terrain naturel et le niveau le plus élevé de la façade.



⇒ **Champ d'application de la règle :** prise en compte de la hauteur au faitage ou au niveau supérieur de l'acrotère :

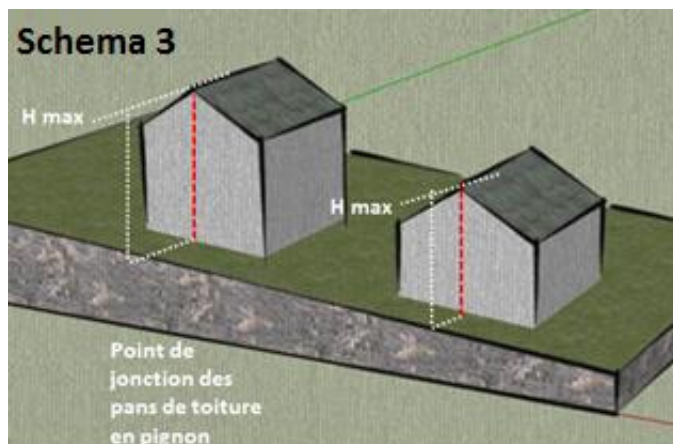
Cas1. : pignon parallèle à la pente: (schémas page suivante)

- Dans le cas où le bâtiment fait moins de 10m, les cotes de hauteur sont prises au point de jonction des pans de la toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère, au niveau du pignon aval de la construction (Schéma 1).
- Dans le cas de bâtiments dont l'une des façades a une longueur supérieure à 10m, les cotes de hauteur sont prises au milieu de sections de largeur minimale de 10m, qui sont prises à l'aplomb de ladite façade concernée (Schéma 2)



Cas 2. : pignon perpendiculaire à la pente:

- Les cotes de hauteur sont prises au point de jonction des pans de la toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère, **au niveau de la façade perpendiculaire à la pente.**



Installations liées à la mise en valeur de la zone agricole

Exemples non exhaustifs d'installations rentrant dans ce champ : panneaux d'interprétation ou panneaux de signalétique légère (type sentier thématique), détecteurs de faune, canalisation ou installations légères liées à de l'irrigation, etc.

Limites séparatives

Les limites séparatives* correspondent aux limites entre propriétés privées.

Pleine terre

Ensemble des sols du jardin d'un terrain permettant la réalisation de plantations en pleine terre, **non occupés par** :

- des constructions (dalles, dalles engazonnées, toitures terrasses...)
- des aires de stationnement (même perméables)
- les aménagements de voiries et accès (même perméables).

Le Rapport d'Emprise au Sol Inondable (RESI)

Le 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 utilisée par le projet.

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

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

Le RESI* ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Surface de plancher

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

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

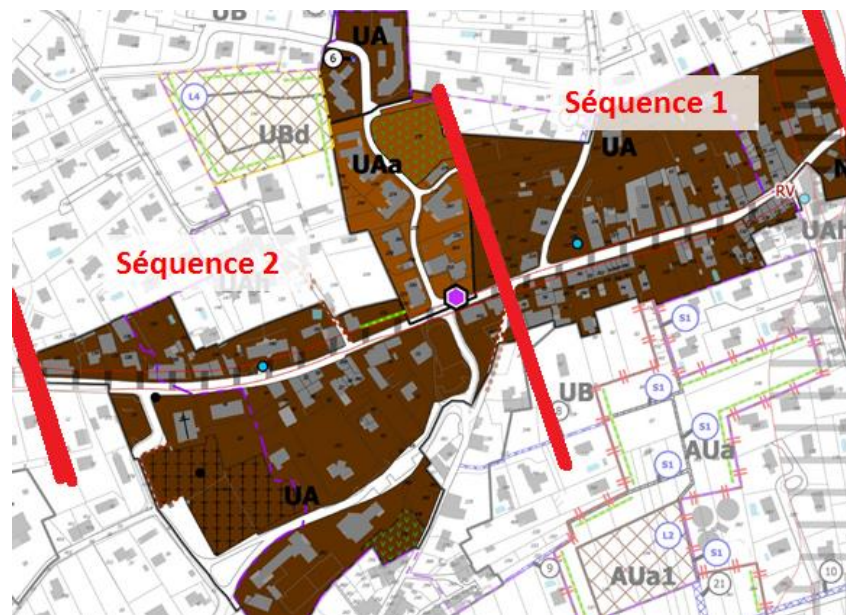
qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets

- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Séquences sur la RD1090 (articles 6 et 7)

Pour mieux respecter les spécificités du tissu existant, **2 séquences** sont distinguées sur la zone AU centrale pour les implantations le long de la RD 1090 (cas des parcelles en limite RD) : (voir schéma ci-dessous)

- **Séquence 1** : tissu urbanisé « en lanière » entre le pont de Crolles et le chemin de Bas Bernin ;
- **Séquence 2** : tissu urbanisé du chemin du Bas Bernin à la limite ouest de la zone UA



Terrain Naturel

Terrain qui existe à la date de l'autorisation ou de la construction, **avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation**. Le terrain naturel est ainsi entendu au sens du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet de l'autorisation.

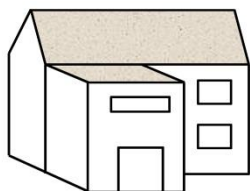
Il doit être mesuré **sur la parcelle intéressée** et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

Toiture terrasse

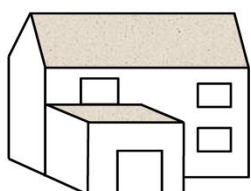
Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques un plancher (horizontalité, résistance à la charge...), qu'elle soit accessible ou non. On appelle toiture

terrasse le toit terrasse dont la pente est inférieure à 15% (au-dessus c'est une toiture inclinée ou toiture à pan).

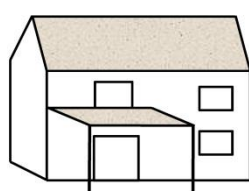
Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toitures terrasses dans l'application du présent règlement.



Toiture terrasse
non accessible



Terrasse accessible
sur toiture terrasse



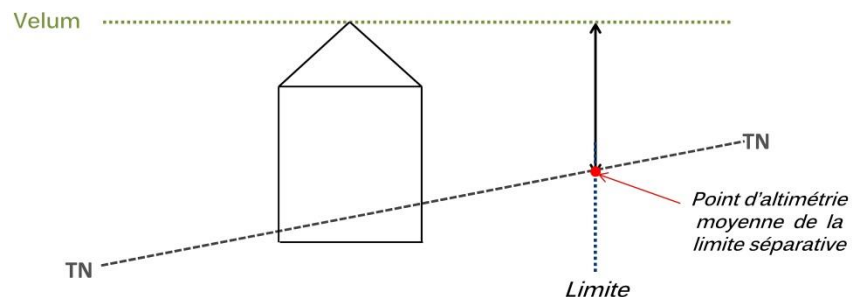
Terrasse accessible
surélevée

Unité foncière

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

Velum

Plan horizontal établi à une hauteur* précisée et comptée depuis un point altimétrique de référence, sous lequel tenir tout ouvrage ou construction



TITRE V DU REGLEMENT – NUANCIER COMMUNAL
