



# Plan Local d'Urbanisme

de  
**Montbonnot** Saint Martin

## 4.1. REGLEMENT ECRIT

### Modification n° 3 du PLU



## Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	4
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA et UAh.....	5
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	5
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	7
III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	15
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB – UB1 – UBs – UBepa – UBepa1 .....	18
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	18
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	20
III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	27
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC – UCa – UCb – UCi .....	30
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	30
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	32
III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	40
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI et UInovallée .....	43
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	43
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	45
III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	50
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....	53
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU .....	54
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aub.....	55

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	55
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	56
III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	62
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc.....	64
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	64
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	66
III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	73
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUe.....	75
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....	77
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A et Adi.....	78
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	78
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	80
III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	82
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, NI et Nm .....	84
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	84
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	86
III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	89
LEXIQUE.....	91

---

## **TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA et UAh

## I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS en UA et UAh

---

#### 1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites en zone UA et UAh :

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- **Exploitations agricoles et forestières** : sauf exploitation agricole existante et repérée au règlement graphique, pour laquelle des conditions particulières sont règlementées au point I.1.2,
- **Commerces et activités de service** : le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas,
- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** : les constructions relevant des sous-destinations **industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition**,
- Par ailleurs **en zone UAh** sont interdites les constructions à destination de « commerces et activités de services » et l'ensemble de ses sous-destinations.

Les usages, affectations, types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

#### 2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières en zone UA et UAh :

- En zone UAh, sont autorisées les extensions pour les constructions et installations existantes et nécessaires à l'exploitation agricole pour l'exploitation agricole existante et repérée au règlement graphique (Pièces 4.2.1 et 4.2.2),

- En zone UAh, est autorisée l'extension et l'aménagement dans l'existant des commerces de détail et locaux d'artisanat existants, dans les limites des capacités de constructions offertes au paragraphe II.1 Volumétrie et implantation.
- En zone UA, peuvent être autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) 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,
- Dans toutes les zones, peuvent être autorisés les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain se fait sur une durée inférieure à 3 mois. Un parking personnel occupé par une caravane est toutefois autorisé sur la parcelle support d'une habitation sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure).

### **3. Conditions spéciales concernant les risques naturels :**

- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-31-2°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions sont interdites sauf exceptions mentionnées dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3) ;
- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-34-1°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions peuvent être autorisées sous conditions spéciales définies dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3).

## **I.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE en UA et UAh**

---

La zone UA est concernée par :

- **Des linéaires commerciaux à préserver** inscrits au règlement graphique (Pièces 4.2.1, 4.2.2 et zoom 4.2.D) : le long de ces linéaires, le changement de destinations des rez-de-chaussée actuellement dédiés à du commerce vers une destination autre que commerce et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdit.

Les zones UA et UAh sont concernées par :

- **Un secteur L1** où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation :
  - en cas de réalisation d'un programme d'au moins 4 habitations (logements et/ou hébergements), 25 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'État tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS).
  - Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du CCH, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux (hors logements financés avec un prêt locatif social).

Le pourcentage s'applique au nombre d'habitations (logements et/ou hébergements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

## II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS en UA et UAh

#### 1. Conditions de distances minimales par rapport aux voiries (publiques et privées), et aux emprises publiques

*Champ d'application de la règle :*

*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...).*

*L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.*

*Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

*La hauteur du bâtiment implanté sur la limite d'une voie, ou d'une emprise publique, se calcule par rapport au terrain naturel. S'il y a une différence de niveau entre une voie et un terrain attenant, le niveau du terrain naturel à prendre en compte pour le calcul de la hauteur en limite de propriété est celui du terrain support du projet.*

Dans les zones UA et UAh, et dans les secteurs A1 et A2 qui figurent au règlement graphique (Pièces n°4.2.1, 4.2.2, zoom 4.2.A), les constructions doivent être implantées :

- **Soit sur la limite** des voies (publiques et privées), et des emprises publiques,
- **Soit à une distance au moins égale à 3m** des voies (publiques et privées), et des emprises publiques.

Par ailleurs en zone UAh, **sur la route des Semaises et sur le chemin du Tartaix**, en application du R.151-41-1°, les constructions doivent être implantées à **une distance au moins égale à 3 m** de la limite de la voie ou de l'emprise publique ( $D \geq 3m$ ).

#### Dans toutes les zones :

**Lorsque qu'une ligne de recul** est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Par ailleurs, les **piscines extérieures** doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite des voies (publiques et privées) et des emprises publiques, sous réserve que le dispositif de couverture de la piscine ne diminue pas la visibilité (dans le cas contraire c'est la règle  $D \geq 3m$  qui s'applique).

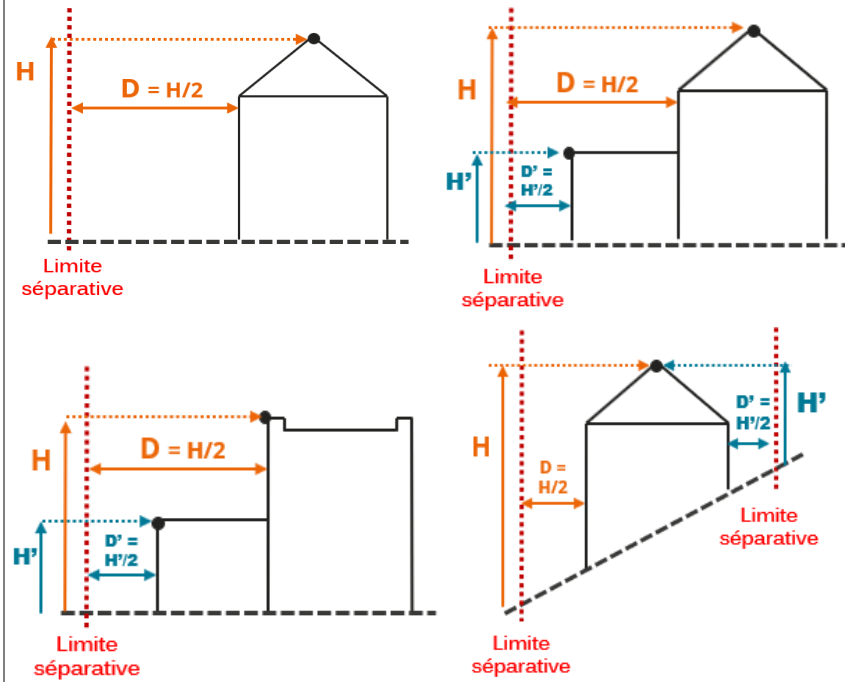
#### 2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

*Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.*

*La hauteur du bâtiment implanté sur la limite de propriété se calcule par rapport au terrain naturel. S'il y a une différence de niveau entre les deux fonds limitrophes, le niveau du terrain naturel à prendre en compte pour le calcul de la hauteur en limite de propriété est celui du terrain support du projet.*

*Schémas illustratifs de la limite d'application de la règle :*



**En zone UA**, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur la limite séparative,
- Soit à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à 2 m ( $D \geq 2m$ )**.

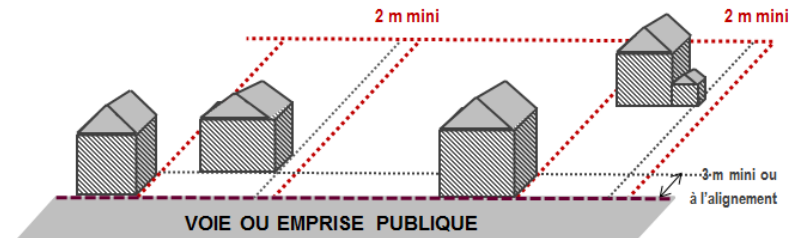


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone UA

**En zone UA<sub>h</sub>**, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur la limite séparative, aux conditions cumulées suivantes :
  - ↳ Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
  - ↳ D'une hauteur maximale sur limite de 3 m.
  - ↳ D'un linéaire bâti sur 30% maximum de la longueur de chacune des limites séparatives de l'unité foncière concernée, sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur l'ensemble des limites séparatives). Cette règle ne s'applique pas aux limites séparatives jouxtant : la zone A, la zone N ou bien un emplacement réservé dédié à la création des espaces verts.)
- Soit à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 2m ( **$D \geq H/2$  et  $D \geq 2m$  au minimum**).

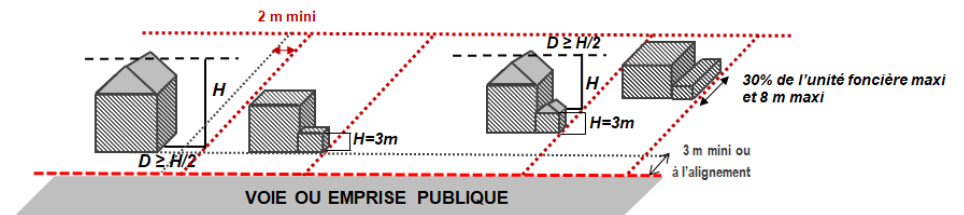
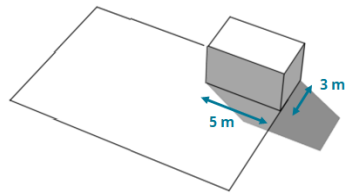


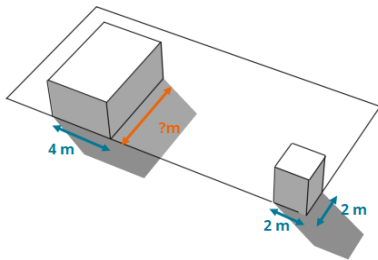
Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone UA<sub>h</sub>

Toutefois, dans le cas de l'existence d'un bâtiment implanté en limite sur la propriété voisine, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur et/ou une longueur au maximum identique à celles du bâtiment existant.



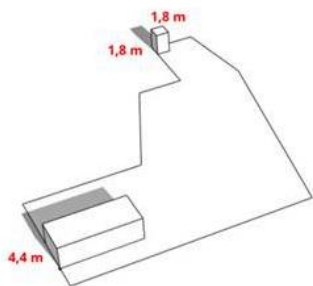
Parcelle de 20 x 10 m  
> 6m / 3m au maximum sur les limites séparatives respective

- Un seul volume bâti
- Implantation sur deux limites séparatives
- 5m < 30% de 20m
- 3m = 30% de 10m
- Cumul 5+3 = 8m



Parcelle de 20 x 10 m  
> 6m / 3m au maximum sur les limites séparatives respective

- Plusieurs volume bâti
- Implantation sur deux limites séparatives
- 4+2 = 30% de 20m
- 2m < 30% de 10m
- Cumul 6+2 = 8m



- Deux volumes bâtis
- Implantation sur trois limites séparatives
- 1,8m = 30% de 6m
- 1,8m < 30% de 9m
- 4,4m < 30% de 15 m
- Cumul 1,8+1,8+4,4 = 8m

Schémas illustratifs : implantations en limites séparatives en zone UA<sub>h</sub> et UA<sub>A2</sub>

- Pour le reste de l'unité foncière inclus dans les secteurs A2, les constructions doivent être implantées :

↳ Soit sur la limite séparative, aux conditions cumulées suivantes :

- Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
- D'une hauteur maximale sur limite de 3.
- D'un linéaire bâti sur 30% maximum de la longueur de chacune des limites séparatives de l'unité foncière concernée (l'intégralité de l'unité foncière situé en secteurs : A1 et A2), sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur l'ensemble des limites séparatives).

↳ Ou à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à 2 m ( $D \geq 2m$ ).

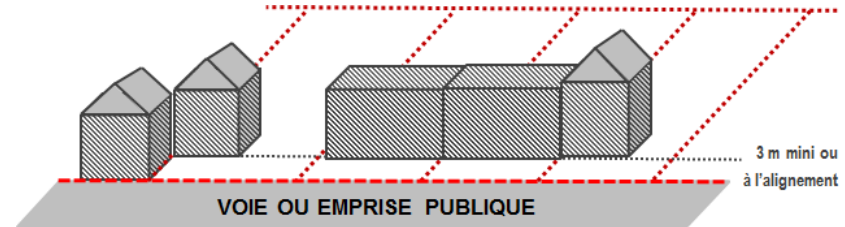


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives SECTEUR A1

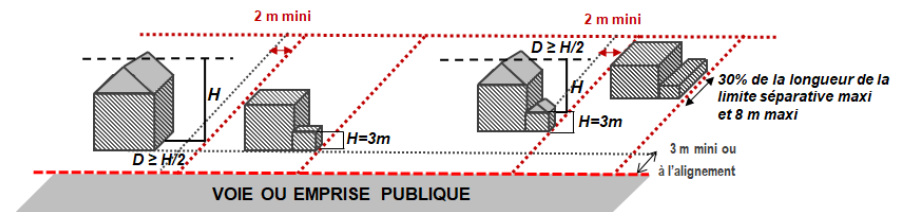


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives SECTEUR A2

**En zone UA, pour les unités foncières concernées par les secteurs A1 et A2, figurant au règlement graphique (Pièces n°4.2.1, 4.2.2, zoom 4.2.A),**

- Pour les parties déjà construites incluses dans les secteurs A1, les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative.

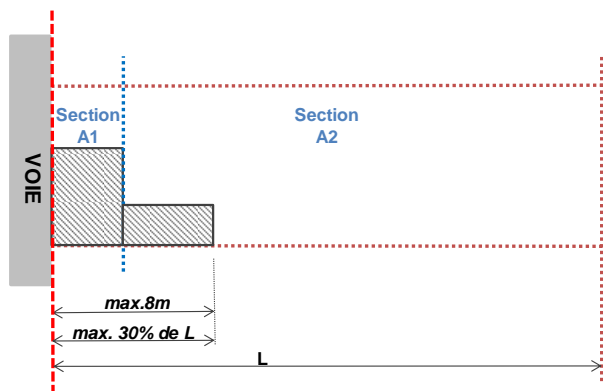


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives SECTEUR A2

#### Dans toutes les zones :

Lorsque qu'une ligne de recul est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Par ailleurs, les **piscines extérieures** doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite séparative.

### 3. Hauteur des constructions

#### Limites de l'application de la règle :

La hauteur maximale est calculée au milieu de la construction à partir du terrain naturel à la date du dépôt de la demande d'autorisation.

Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

#### En zone UA :

La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, doit respecter les conditions cumulées suivantes :

- ↳ **14 m au faitage** ou **12 m au niveau supérieur de l'acrotère** au maximum ;
- ↳ **Sans pouvoir excéder 4 niveaux**, et à partir de 3 niveaux et dans le cas d'une toiture terrasses, le dernier niveau devra être obligatoirement réalisé en attique ;
- ↳ **Pas plus d'un étage supplémentaire** au regard du corps principal de bâtiment existant le plus proche.

#### En zone UAh :

La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, doit respecter les conditions cumulées suivantes :

- ↳ **9 m au faitage** ou **7 m à l'acrotère** au maximum ;
- ↳ **Pas plus d'un étage supplémentaire** au regard du corps principal de bâtiment existant le plus proche.

Par ailleurs, dans les secteurs d'intensification autour des arrêts de bus, qui figurent au règlement graphique (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), la hauteur des constructions **ne pourra être inférieure en UA comme en UAh à :**

- **9 m au faitage,**
- **7 m au niveau supérieur de l'acrotère.**

Sont concernées par cette règle uniquement les opérations et constructions nouvelles à dominante d'habitat. Les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées.

#### 4. Emprise au sol des constructions

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

Dans les secteurs d'intensification autour des arrêts de bus, qui figurent au règlement graphique (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation **ne pourra pas être inférieure à 30%** de la superficie totale de l'unité foncière support du projet **en zone UA ; 25% en zone UAh**.

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 ilots et lots accueillant des constructions principalement à usage d'habitation.

## II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE en UA et UAh

---

### 1. Caractéristiques des façades

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Les **couleurs** des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les **teintes** vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...).

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, **une unité architecturale** et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), sera obligatoire.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2. Caractéristiques des toitures

Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc...

**Les constructions devront obligatoirement comporter des toitures à pans ou des toitures-terrasses.**

**Dans le cas de toitures à pans**, la toiture devra comporter :

- 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; et de minimum 20% pour les annexes.
- des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.

**Dans le cas de toitures terrasses**, la toiture devra être végétalisée, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m<sup>2</sup>,
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

Le **dernier étage en « attique »** devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.

La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.

**L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques** ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Dans le cas d'une toiture à pans, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les pergolas, vérandas, et autres ombrières photovoltaïques.

### **3. Caractéristiques des clôtures**

Les clôtures devront être réalisées sous la forme **d'une haie vive, d'essences locales variées**, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain.

Elles pourront être doublées au choix :

- d'un **mur bahut** de 0,60 m maximum, avec ou sans **dispositif ajouré** (ex. grillage) en complément, à la condition le cas échéant d'une hauteur mur + dispositif inférieure ou égale à 1,60m ;
- d'un **dispositif ajouré** d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Par ailleurs les teintes des dispositifs ajourés devront être choisies de manière à s'insérer dans la végétation (vert – gris – couleur bois).

Les dispositifs trop opaques, dont l'aspect est peu attrayant depuis la rue ou depuis les propriétés riveraines, sont interdits.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des **murs de soutènement** jusqu'au niveau du terrain naturel. Ces murs de soutènement seront alors traités en harmonie avec la ou les constructions attenante(s).

Les **portails et portillons** seront aussi simples que possible et en harmonie de teinte avec les constructions et/ou les éventuelles clôtures.

Les **clôtures existantes formées de murs à "l'ancienne"** devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible être reconstruites à l'identique sans dépasser 1,80 m de hauteur. *[Certains de ces murs sont identifiés au règlement graphique du PLU, Pièces 4.2.1, 4.2.2 et font l'objet de prescriptions particulières dans le paragraphe 4 Patrimoine bâti].*

### **4. Patrimoine bâti**

**Pour les éléments de patrimoine bâti (murs, fontaines...) à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-19), repérés au règlement graphique** : leur démolition totale ou partielle (ex. création d'ouverture) est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- Les murs anciens devront être maintenus, avec la possibilité de modifier ou créer des ouvertures dans les linéaires repérés. Leur restauration devra se faire dans le respect de leur aspect et gabarit originels.
- Les fontaines et bassins : leur démolition doit être évitée, elle ne pourra être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

## II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS en UA et UAh

### 1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Les projets doivent respecter **les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent** :

- ↳ les boisements et les arbres existants doivent être respectés dans la mesure du possible ;
- ↳ les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines : ainsi, tout alignement de plus de trois arbres à haute tige est interdit ;
- ↳ les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

**Par ailleurs, en zone UA<sub>h</sub>**, une surface minimum à hauteur de **15%** de l'unité foncière support du projet sera réservée à des espaces verts, pouvant comprendre des espaces engazonnés ou des espaces libres dallés, pavés ou sablés. Au minimum 10% de l'unité foncière sera cependant dédiée à des espaces verts de pleine terre.

Les **espaces de pleine terre** comprennent **les surfaces perméables non bâties** qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse.

Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également les surfaces traitées en stabilisé, les aires de stationnement à revêtement perméable.

### 2. Concernant les abords des constructions :

Les **déblais et remblais** devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Par ailleurs, les remblais sont autorisés à la

condition de ne pas modifier le terrain naturel à moins de 2 m de la limite séparative ou de l'alignement.

Les **coffrets de branchement électricité, téléphone, etc.** devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures. Les **antennes de télévision**, sauf impossibilité technique, seront placées dans les combles. Toutes les paraboles de plus de 0,80 m devront être installées au sol.

De manière générale, **les locaux techniques, de stockage divers** (matériaux, déchets, conteneurs...) **et assimilés** liés aux habitations et autres constructions devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager et bâti, par le biais d'un traitement colorimétrique adapté, par le biais d'une intégration aux dispositifs de clôture (notamment dans le cas de murs), par le biais d'écrans de verdure (haies, plantations, ...), etc.

**Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-23)**, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), 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 surface boisée ou végétalisée devra :

- soit être conservée en l'état,
- soit, en fonction des contraintes environnementales du projet et de son insertion dans le site, requalifiée dans des proportions identiques sur l'unité foncière support du projet

Dans les cas restreints où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou garantir la qualité phytosanitaire des arbres, les arbres peuvent être supprimés.

**Pour les Espaces Boisés Classés**, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdite. Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration.

## II.4 – STATIONNEMENT en UA et UAh

### 1. Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison **d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement**, leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

### 2. Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations, en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Les normes à prendre en compte ne sont applicables qu'aux constructions neuves (extensions et changement de destination non concernés) et 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	Obligations en matière de stationnement pour les véhicules automobiles motorisés pour les constructions neuves
<b>HABITATION</b>	
<b>Logement</b>	<p>En-dessous de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum.</p> <p>Entre 50 et 130m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum.</p> <p>Entre 131 et 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum.</p>

	<p>Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est ensuite exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.</p> <p>Chaque logement doit disposer d'un garage.</p> <p>Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.</p> <p>Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.</p>
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>	
<b>Restauration</b>	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>	
<b>Bureau</b>	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Autres équipements recevant du public</b>	

### 3. 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.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Destination	Obligations en matière de stationnement pour les vélos pour les constructions neuves
HABITATION	1 place minimum par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.  1 place visiteurs par tranche de 700 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
BUREAU	1 place minimum par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher

## III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES en UA et UAh

#### 1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir **un accès automobile à une voie publique ou privée**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

La création ou la modification d'un accès sur le domaine public fait l'objet d'une **permission de voirie**, conformément au règlement de voirie communal.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente **un risque** pour la sécurité des usagers (de la voie ou de l'accès). Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles sur les voies publiques et privées doivent comporter **une plate-forme** d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, d'une largeur minimale de 5m. Cette largeur peut être portée jusqu'à 10m selon les caractéristiques des opérations desservies et les prescriptions des services techniques municipaux.

Les voies publiques et privées doivent avoir des **caractéristiques adaptées** aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Selon la configuration des lieux, les services techniques municipaux peuvent prescrire, pour des raisons de sécurité et dans l'intérêt de la circulation, que les voies comportent dans leur partie terminale **un espace permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour**.

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

**Un seul accès** sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, les accès (existant et futurs) doivent être mutualisés. Selon la configuration des lieux, les services municipaux peuvent prescrire une

configuration différente de la voirie, notamment dans le cas d'une parcelle desservies par deux voiries ou les cas où la configuration de l'accès existant imposerait la création d'un grand linéaire de voirie sur la parcelle.

**Les portails** doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

## **2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

Dans la mesure du possible les espaces de collecte des déchets doivent faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.

## **III.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX en UA et UAh**

---

### **1 - Alimentation en eau**

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement du service des eaux.

### **2 - Assainissement**

- **Eaux usées domestiques**

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

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire**. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

**Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu** : zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont

soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

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

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser **un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le terrain support de son opération**.

Le volume de stockage de l'ouvrage et le débit de fuite sur le réseau public ou en infiltration sur le terrain (selon la situation du projet) sont déterminés conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.

### **3 - Autres réseaux**

- **Réseaux d'électricité et de téléphone**

Dans un intérêt esthétique, ils sont enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

- **Réseaux de télécommunications numériques**

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

# CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB – UB1 – UBs – UBepa – UBepa1

## I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES en UB, UB1, UBs et UBepa – UBepa1

---

#### 1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites :

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- **En zone UB et UB1:**
  - **Exploitations agricoles et forestières,**
  - **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires :** les constructions relevant des sous-destinations **industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition.**
  - **Commerces et activités de service :** le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas.
  
- **En zone UBs :**
  - **Exploitations agricoles et forestières,**
  - **Habitation,**
  - **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires,**
  - **Commerces et activités de service,**
  - **Equipements d'intérêt collectif et services publics :** locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public.
  
- **En zone UBepa :**
  - **Exploitations agricoles et forestières,**
  - **Habitation,**
  - **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires,**
  - **Commerces et activités de service,**

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public.
- **En zone UBepa1 :**
  - **Exploitations agricoles et forestières,**
  - **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires,**
  - **Commerces et activités de service,**
  - **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public.

#### Les usages, affectations, types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Dans les secteurs **qui sont concernés par les périmètres de zones humides repérés aux documents graphiques (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), 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,
  - Tout affouillement ou exhaussement de terrain,
  - Le drainage ou l'asséchage des sols.

#### 2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières :

- **En zone UB et UB1:**
  - Peuvent être autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) 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,
  - Peuvent être autorisés les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain se fait sur une durée inférieure à 3 mois. Un parking personnel occupé par une caravane est toutefois autorisé sur la parcelle support d'une habitation sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure),

#### 3. Conditions spéciales concernant les risques naturels :

- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-31-2°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions sont interdites sauf exceptions mentionnées dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3) ;
- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-34-1°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions peuvent être autorisées sous conditions spéciales définies dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3).

### I.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE en UB, UB1, UBs et UBepa – UBepa1

La zone **UB** est concernée par :

- **Des linéaires commerciaux à préserver** inscrits au règlement graphique (Pièces 4.2.1, 4.2.2 et zoom 4.2.D) : le long de ces linéaires, le changement de destinations des rez-de-chaussée actuellement dédiés à du commerce vers une destination autre que commerce et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdit.

Les zones **UB, UBepa1 et UBs** sont concernées par :

- **Un secteur L1** où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation :
  - en cas de réalisation d'un programme d'au moins 4 habitations (logements et/ou hébergements), 25 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'État tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS).
  - Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du CCH, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux (hors logements financés avec un prêt locatif social).

- **Un secteur L2** où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, **pour tout programme de d'habitations** prévus (logements et/ou hébergements), **30%** du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'État tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS).

**Par ailleurs la zone UB1 est concernée par :**

- **Un secteur L3** où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, pour tout programme de logement réalisé, **21 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS), et 9% de ce programme sera cumulativement affecté à la réalisation de logement en accession sociale.**

**Pour toutes les zones**, le pourcentage s'applique au nombre d'habitations (logements et/ou hébergements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

## II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS en UB, UB1, UBs et UBepa – UBepa1

#### 1. Conditions de distances minimales par rapport aux voiries (publiques et privées), et aux emprises publiques

*Champ d'application de la règle :*

*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...).*

*L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.*

*Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la voie (publique ou privée) ou à l'emprise publique correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique.*

**Dans les zones UBs, UBepa et UBepa1**, les constructions doivent être implantées à **une distance au moins égale à 5 m** de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique ( $D \geq 5m$ ).

**Dans les zones UBs et UBepa**, les constructions doivent être implantées à **une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 m** ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 5m$  au minimum).

**Dans toutes les zones :**

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

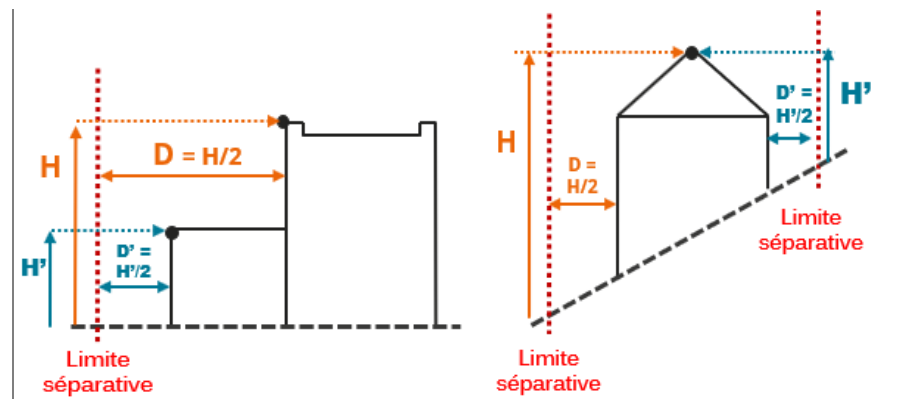
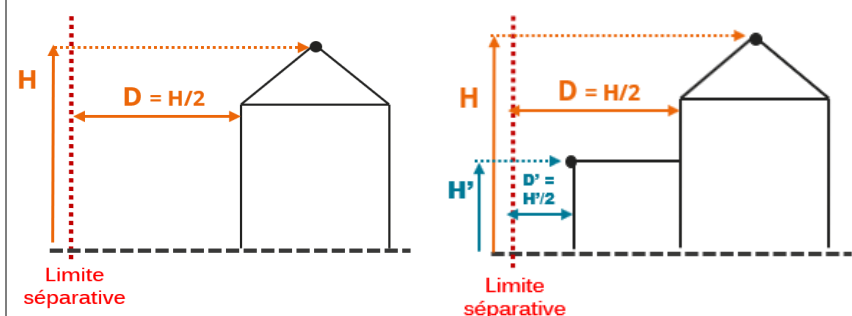
Par ailleurs, les **piscines extérieures** doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite des voies (publiques et privées) et des emprises publiques, sous réserve que le dispositif de couverture de la piscine ne diminue pas la visibilité (dans le cas contraire c'est la règle  $D \geq 5m$  qui s'applique).

## 2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

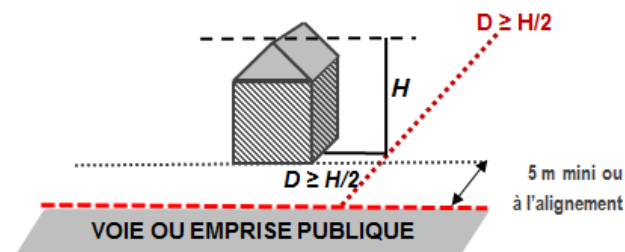
*Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.*

*Schémas illustratifs de la limite d'application de la règle :*



**En zone UB et UB1**, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D \geq H/2$ )**.



*Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone UB*

**En zones UBs, UBepa et UBepa1**, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 m ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 5m$  au minimum)**.

**Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, elles devront être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée

au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 m ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 5$  m au minimum).

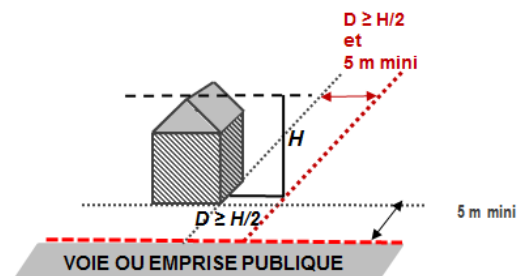


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zones UBs et UBepa et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

#### Dans toutes les zones :

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Par ailleurs, les **piscines extérieures** doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite séparative.

### 3. Hauteur des constructions

#### Limites de l'application de la règle :

La hauteur maximale est calculée au milieu de la construction à partir du terrain naturel à la date du dépôt de la demande d'autorisation.

Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

#### En zones UB, UBepa et UBepa1 :

La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, doit respecter les conditions cumulées suivantes :

- ↳ **14 m au faîtage ou 12 m au niveau supérieur de l'acrotère** au maximum ;
- ↳ **Sans pouvoir excéder 4 niveaux**, et à partir de 3 niveaux et dans le cas d'une toiture terrasses, le dernier niveau devra être obligatoirement réalisé en attique ;
- ↳ **Pas plus d'un étage supplémentaire** au regard du corps principal de bâtiment existant le plus proche.

#### En zone UB1:

La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, doit respecter les conditions cumulées suivantes :

- ↳ **16 m au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère** au maximum ;
- ↳ **Sans pouvoir excéder 5 niveaux**.

**Par ailleurs, en zone UB, dans les secteurs d'intensification autour des arrêts de bus**, qui figurent au règlement graphique (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), la hauteur des constructions **ne pourra être inférieure à 9 m au faîtage ou 7 m au niveau supérieur de l'acrotère**.

Sont concernées par cette règle uniquement les opérations et constructions nouvelles à dominante d'habitat. Les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées.

#### 4. Emprise au sol des constructions

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

En zone **UBepa et UBepa1**, l'emprise au sol **maximum** des constructions est fixée à **40%** de la surface de l'unité foncière support du projet.

Dans les secteurs d'intensification autour des arrêts de bus, qui figurent au règlement graphique (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation **ne pourra pas être inférieure à 30%** 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 ilots et lots accueillant des constructions principalement à usage d'habitation.

## II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE en UB, UB1, UBs et UBepa – UBepa1

*Limites de l'application de la règle : Les règles ci-après s'appliquent pour la zone UB ainsi que dans les sous-secteurs UB1 et UBepa1. Elles ne s'appliquent pas pour les zones UBs et UBepa.*

### 1. Caractéristiques des façades

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment...).

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, **une unité architecturale** et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), sera obligatoire.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2. Caractéristiques des toitures

Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc...

**Les constructions devront obligatoirement comporter des toitures à pans ou des toitures-terrasses.**

**Dans le cas de toitures à pans**, la toiture devra comporter :

- 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; et de minimum 20% pour les annexes.

- des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.

**Dans le cas de toitures terrasses**, la toiture devra être végétalisée, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m<sup>2</sup>,
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

Le **dernier étage en « attique »** devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.

La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.

**L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques** ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Dans le cas d'une toiture à pans, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les pergolas, vérandas, et autres ombrières photovoltaïques.

### 3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures devront être réalisées sous la forme **d'une haie vive, d'essences locales variées**, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain.

Elles pourront être doublées au choix :

- d'un **mur bahut** de 0,60 m maximum, avec ou sans **dispositif ajouré** (ex. grillage) en complément, à la condition le cas échéant d'une hauteur mur + dispositif inférieure ou égale à 1,60m ;
- d'un **dispositif ajouré** d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Par ailleurs les teintes des dispositifs ajourés devront être choisies de manière à s'insérer dans la végétation (vert – gris – couleur bois).

Les dispositifs trop opaques, dont l'aspect est peu attrayant depuis la rue ou depuis les propriétés riveraines, sont interdits.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des **murs de soutènement** jusqu'au niveau du terrain naturel. Ces murs de soutènement seront alors traités en harmonie avec la ou les constructions attenante(s).

**Les portails et portillons** seront aussi simples que possible et en harmonie de teinte avec les constructions et/ou les éventuelles clôtures.

**Les clôtures existantes formées de murs à "l'ancienne"** devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible être reconstruites à l'identique sans dépasser 1,80 m de hauteur. *[Certains de ces murs sont identifiés au règlement graphique du PLU, Pièces 4.2.1, 4.2.2 et font l'objet de prescriptions particulières dans le paragraphe 4 Patrimoine bâti].*

### 4. Patrimoine bâti

**Pour les éléments de patrimoine bâti (murs, fontaines...) à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-19), repérés au règlement graphique** : leur démolition totale ou partielle (ex. création d'ouverture) est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- Les murs anciens devront être maintenus, avec la possibilité de modifier ou créer des ouvertures dans les linéaires repérés. Leur restauration devra se faire dans le respect de leur aspect et gabarit originels.
- Les fontaines et bassins : leur démolition doit être évitée, elle ne pourra être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

## II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS en UB, UB1, UBs et UBepa – UBepa1

---

### 1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Chaque opération doit participer du maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Les projets doivent respecter **les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent** :

- ↳ les boisements et les arbres existants doivent être respectés dans la mesure du possible ;
- ↳ les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines : ainsi, tout alignement de plus de trois arbres à haute tige est interdit ;
- ↳ les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

**Par ailleurs, en zone UB**, une surface minimum à hauteur de **20%** de l'unité foncière support du projet sera réservée à des espaces verts, pouvant comprendre des espaces engazonnés ou des espaces libres dallés, pavés ou sablés. Au minimum 15% de l'unité foncière sera cependant dédiée à des espaces verts de pleine terre.

Les **espaces de pleine terre** comprennent **les surfaces perméables non bâties** qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse.

Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également les surfaces traitées en stabilisé, les aires de stationnement à revêtement perméable.

### 2. Concernant les abords des constructions :

Les **déblais et remblais** devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Par ailleurs, les remblais sont autorisés à la condition de ne pas modifier le terrain naturel à moins de 2 m de la limite séparative ou de l'alignement.

Les **coffrets de branchement électricité, téléphone, etc.** devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures. Les **antennes de télévision**, sauf impossibilité technique, seront placées dans les combles. Toutes les paraboles de plus de 0,80 m devront être installées au sol.

De manière générale, **les locaux techniques, de stockage divers** (matériaux, déchets, conteneurs...) **et assimilés** liés aux habitations et autres constructions devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager et bâti, par le biais d'un traitement colorimétrique adapté, par le biais d'une intégration aux dispositifs de clôture (notamment dans le cas de murs), par le biais d'écrans de verdure (haies, plantations, ...), etc.

**Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-23)**, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), 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 surface boisée ou végétalisée devra :

- soit être conservée en l'état,
- soit, en fonction des contraintes environnementales du projet et de son insertion dans le site, requalifiée dans des proportions identiques sur l'unité foncière support du projet

Dans les cas restreints où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou garantir la qualité phytosanitaire des arbres, les arbres peuvent être supprimés.

## II.4 – STATIONNEMENT en en UB, UB1, UBs et UBepa – UBepa1

### 1. Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison **d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement**, leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

### 2. Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations, en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

**Les normes à prendre en compte sont définies par destination.** Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.

Elles s'appliquent dans le cas de **constructions neuves, d'extension de construction existante et/ou de réhabilitation avec ou sans changement de destination** du bâtiment existant.

Destination	Obligations en matière de stationnement pour les véhicules automobiles motorisés pour les constructions
<b>HABITATION</b>	
<b>Logement</b>	<p>En-dessous de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum.</p> <p>Entre 50 et 130m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum.</p> <p>Entre 131 et 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum.</p>

	<p>Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est ensuite exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum par tranche de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.</p> <p>Chaque logement doit disposer d'un garage.</p> <p>Pour les opérations de plus de 350m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est en outre aménagé 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des visiteurs.</p> <p>Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.</p> <p>Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.</p>
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restauration</b>	
<b>Autres activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>	
<b>Bureau</b>	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Autres équipements recevant du public</b>	

### 3. 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.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Destination	Obligations en matière de stationnement pour les vélos pour les constructions neuves
HABITATION	1 place minimum par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher créée  1 place visiteurs par tranche de 700 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
BUREAU	1 place minimum par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher

## III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### III.1 – **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES en UB, UB1, UBs et UBepa – UBepa1**

---

#### **1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir **un accès automobile à une voie publique ou privée**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

La création ou la modification d'un accès sur le domaine public fait l'objet d'une **permission de voirie**, conformément au règlement de voirie communal.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente **un risque** pour la sécurité des usagers (de la voie ou de l'accès). Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles sur les voies publiques et privées doivent comporter **une plate-forme** d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, d'une largeur minimale de 5m. Cette largeur peut être portée jusqu'à 10m selon les caractéristiques des opérations desservies et les prescriptions des services techniques municipaux.

Les voies publiques et privées doivent avoir des **caractéristiques adaptées** aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Selon la configuration des lieux, les services techniques municipaux peuvent prescrire, pour des raisons de sécurité et dans l'intérêt de la circulation, que les voies comportent dans leur partie terminale **un espace permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour**.

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

**Un seul accès** sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, les accès (existant et futurs) doivent être mutualisés.

Selon la configuration des lieux, les services municipaux peuvent prescrire une configuration différente de la voirie, notamment dans le cas d'une parcelle desservies par deux voiries ou les cas où la configuration de l'accès existant imposerait la création d'un grand linéaire de voirie sur la parcelle.

**Les portails** doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

## **2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

Dans la mesure du possible les espaces de collecte des déchets doivent faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.

## **III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX en UB, UB1, UBs et UBepa – UBepa1**

### **1 - Alimentation en eau**

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement du service des eaux.

### **2 - Assainissement**

- **Eaux usées domestiques**

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

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire**. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

**Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu** : zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont

soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

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

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser **un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le terrain support de son opération**.

Le volume de stockage de l'ouvrage et le débit de fuite sur le réseau public ou en infiltration sur le terrain (selon la situation du projet) sont déterminés conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.

### **3 - Autres réseaux**

- **Réseaux d'électricité et de téléphone**

Dans un intérêt esthétique, ils sont enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

- **Réseaux de télécommunications numériques**

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

# CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC – UCa – UCb – UCi

## I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS en UC, UCa, UCb et UCi

---

#### 1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites en zone UC – UCa – UCb et UCi :

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- **En zones UC – UCa – UCb :**
  - **Exploitations agricoles et forestières** : sauf exploitation agricole existante et repérée au règlement graphique, pour laquelle des conditions particulières sont réglementées au point I.1.2,
  - **Commerces et activités de service** : les constructions non réglementées au point I.1.2,
  - **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.**
  
- **En zone UCi :**
  - **Exploitations agricoles et forestières,**
  - **Habitation,**
  - **Commerces et activités de services,**
  - **Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire,**
  - **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public.

Les usages, affectations, types d'activités interdits :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, et limitées en UCi. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Dans les secteurs **qui sont concernés par les périmètres de zones humides repérés aux documents graphiques (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), 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,
  - Tout affouillement ou exhaussement de terrain,
  - Le drainage ou l'asséchage des sols.

## **2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières en zone UC – UCa – UCb – UCI :**

- En zone UCb, sont autorisées les extensions pour les constructions et installations existantes et nécessaires à l'exploitation agricole pour l'exploitation agricole existante et repérée au règlement graphique (Pièces 4.2.1 et 4.2.2),
- En UC – UCa – UCb, est autorisée l'extension et l'aménagement dans l'existant des commerces de détail et locaux d'artisanat existants, dans les limites des capacités de constructions offertes au paragraphe II.1 Volumétrie et implantation.
- En UC – UCa – UCb, peuvent être autorisés les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain se fait sur une durée inférieure à 3 mois. Un parking personnel occupé par une caravane est toutefois autorisé sur la parcelle support d'une habitation sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure).

## **3. Conditions spéciales concernant les risques naturels :**

- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-31-2°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions sont interdites sauf exceptions mentionnées dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3) ;
- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-34-1°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions peuvent être autorisées sous conditions**

**spéciales définies dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3).

## **I.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE en UC, UCa, UCb**

Les zones UC, UCa et UCb sont concernées par :

- **Un secteur L1** où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation :
  - en cas de réalisation d'un programme d'au moins 4 habitations (logements et/ou hébergements), 25 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'État tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS).
  - Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du CCH, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux (hors logements financés avec un prêt locatif social).

Le pourcentage s'applique au nombre d'habitations (logements et/ou hébergements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

## II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS en UC, UCa, UCb et UCI

#### 1. Conditions de distances minimales par rapport aux voiries (publiques et privées), et aux emprises publiques

##### Champ d'application de la règle :

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...).

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les règles d'implantation ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais à chaque lot. Rappel : Article R151- 21 alinéa 3 du code de l'urbanisme « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Lorsque qu'une ligne de recul est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de la limite de la voie (publiques et privées) ou de l'emprise publique ( $D \geq 5m$ ).

Toutefois, dans le cas d'une construction existante implantée en limite de voirie (publique et privée) ou d'emprise publique, les extensions sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du front bâti existant, à la condition de ne pas

dépasser (existants + extension) 30% maximum de la longueur de la limite séparative de l'unité foncière concernée, sans jamais dépasser 8m de longueur.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les locaux techniques (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Par ailleurs, les piscines extérieures doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite des voies (publiques et privées) et des emprises publiques, sous réserve que le dispositif de couverture de la piscine ne diminue pas la visibilité (dans le cas contraire c'est la règle  $D \geq 5m$  qui s'applique).

#### 2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

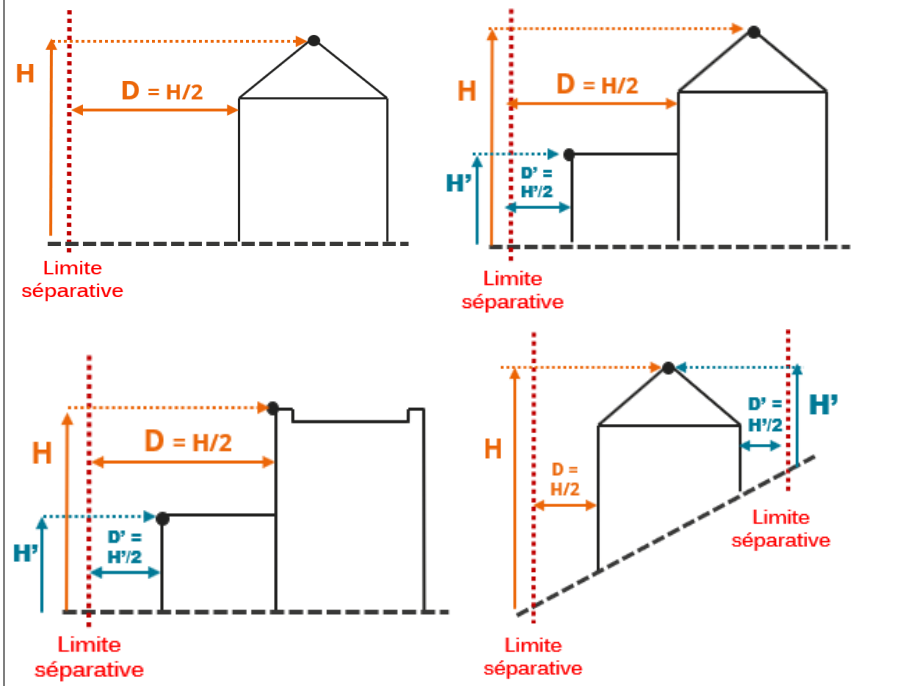
Champ d'application de la règle : Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les règles d'implantation ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais à chaque lot. Rappel : Article R151- 21 alinéa 3 du code de l'urbanisme « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.

La hauteur du bâtiment implanté sur la limite de propriété se calcule par rapport au terrain naturel. S'il y a une différence de niveau entre les deux fonds limitrophes, le niveau du terrain naturel à prendre en compte pour le calcul de la hauteur en limite de propriété est celui du terrain support du projet.

Schémas illustratifs de la limite d'application de la règle :



Lorsque qu'une ligne de recul est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.

**En zones UC, UCa et UCb**, les constructions doivent être implantées :

- **Soit sur la limite séparative, aux conditions cumulées suivantes :**
  - ➔ Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
  - ➔ D'une hauteur maximale sur limite de 3 m.
  - ➔ D'un linéaire bâti sur 30% maximum de la longueur de chacune des limites séparatives de l'unité foncière concernée, sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur l'ensemble des limites séparatives). Cette règle ne s'applique pas aux limites séparatives jouxtant : la zone A, la zone N ou bien un emplacement réservé dédié à la création des espaces verts.
- **Soit à une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 2m** ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 2m$  au minimum).

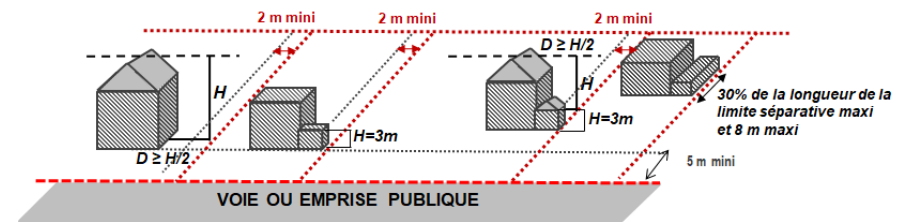
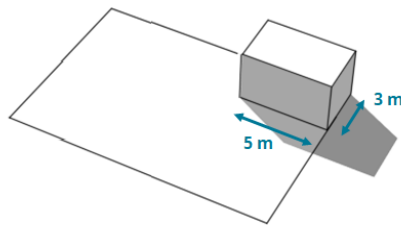


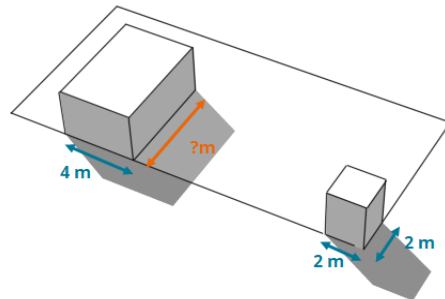
Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zones UC, UCa et UCb

Toutefois dans le cas de l'existence d'un bâtiment implanté en limite sur la propriété voisine, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur et/ou une longueur au maximum identique à celles du bâtiment existant.



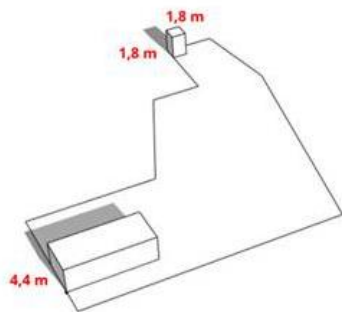
Parcelle de 20 x 10 m  
> 6m / 3m au maximum sur les limites séparatives respective

- Un seul volume bâti
- Implantation sur deux limites séparatives
- 5m < 30% de 20m
- 3m = 30% de 10m
- Cumul 5+3 = 8m



Parcelle de 20 x 10 m  
> 6m / 3m au maximum sur les limites séparatives respective

- Plusieurs volume bâti
- Implantation sur deux limites séparatives
- 4+2 = 30% de 20m
- 2m < 30% de 10m
- Cumul 6+2 = 8m



- Deux volumes bâtis
- Implantation sur trois limites séparatives
- 1,8m = 30% de 6m
- 1,8m < 30% de 9m
- 4,4m < 30% de 15 m
- Cumul 1,8+1,8+4,4 = 8m

Schémas illustratifs : implantations en limites séparatives en zone UC – UCa – UCb

Pour les constructions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, elles devront être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5m ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 5m$  au minimum).**

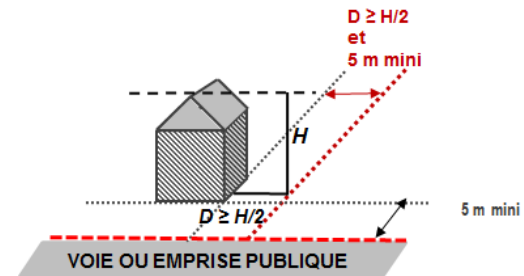


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Par ailleurs, les **piscines extérieures** doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite séparative.

### 3. Hauteur des constructions

Limites de l'application de la règle :

La hauteur maximale est calculée au milieu de la construction à partir du terrain naturel à la date du dépôt de la demande d'autorisation.

Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

#### En zones UC, UCa et UCb :

La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, doit respecter les conditions cumulées suivantes :

- ↳ **9 m au faitage** ou **7 m au niveau supérieur de l'acrotère** au maximum ;
- ↳ **Pas plus d'un étage supplémentaire** au regard du corps principal de bâtiment existant le plus proche.

Par ailleurs, dans les secteurs d'intensification autour des arrêts de bus, qui figurent au règlement graphique (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), la hauteur des constructions **devra être de 9 m au faitage ou 7 m au niveau supérieur de l'acrotère**.

Sont concernées par cette règle uniquement les opérations et constructions nouvelles à dominante d'habitat. Les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées.

### 4. Emprise au sol des constructions

**En zone UC**, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **20% au maximum** de la surface de l'unité foncière support du projet,

#### En zone UCa :

- pour les parcelles d'une surface inférieure à 1000m<sup>2</sup> : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **30% au maximum** de la surface de l'unité foncière support du projet,
- pour les parcelles d'une surface égale ou supérieure à 1000m<sup>2</sup> : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **25% au maximum** de la surface de l'unité foncière support du projet,

#### En zone UCb :

- pour les parcelles d'une surface inférieure à 500m<sup>2</sup> : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **25% au maximum** de la surface de l'unité foncière support du projet,
- pour les parcelles d'une surface égale ou supérieure à 500m<sup>2</sup> : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **20% au maximum** de la surface de l'unité foncière support du projet.

**En zone UC, dans les secteurs C1** inscrits au règlement graphique (Pièces 4.2.1, 4.2.2 et zoom 4.2.C) : il n'est pas fixé de CES.

Dans toutes les zones, ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Dans les secteurs d'intensification autour des arrêts de bus, qui figurent au règlement graphique, l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation :

- ↳ **ne pourra pas être inférieure à 25%** de la superficie totale de l'unité foncière support du projet **en zone UCa**,
- ↳ **représentera 20%** de la superficie totale de l'unité foncière support du projet **en zone UC**.

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 ilots et lots accueillant des constructions principalement à usage d'habitation.

## **II.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE en UC, UCa, UCb et UCI**

---

### **1. Caractéristiques des façades**

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Les **couleurs** des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment...).

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, **une unité architecturale** et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), sera obligatoire.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2. Caractéristiques des toitures**

Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc...

**Les constructions devront obligatoirement comporter des toitures à pans ou des toitures-terrasses.**

**Dans le cas de toitures à pans**, la toiture devra comporter :

- 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; et de minimum 20% pour les annexes.
- des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.

**Dans le cas de toitures terrasses**, la toiture devra être végétalisée, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m<sup>2</sup>,
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

**Si le dernier étage est réalisé en attique**, il devra respecter un recul frontal et latéral de 1.50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.

La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.

**L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques** ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Dans le cas d'une toiture à pans, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les pergolas, vérandas, et autres ombrières photovoltaïques.

## 2. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures devront être réalisées sous la forme **d'une haie vive, d'essences locales variées**, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain.

Elles pourront être doublées au choix :

- d'un **mur bahut** de 0,60 m maximum, avec ou sans **dispositif ajouré** (ex. grillage) en complément, à la condition le cas échéant d'une hauteur mur + dispositif inférieure ou égale à 1,60m ;
- d'un **dispositif ajouré** d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Par ailleurs les teintes des dispositifs ajourés devront être choisies de manière à s'insérer dans la végétation (vert – gris – couleur bois).

Les dispositifs trop opaques, dont l'aspect est peu attrayant depuis la rue ou depuis les propriétés riveraines, sont interdits.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des **murs de soutènement** jusqu'au niveau du terrain naturel. Ces murs de soutènement seront alors traités en harmonie avec la ou les constructions attenante(s).

**Les portails et portillons** seront aussi simples que possible et en harmonie de teinte avec les constructions et/ou les éventuelles clôtures.

**Les clôtures existantes formées de murs à "l'ancienne"** devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible être reconstruites à l'identique sans dépasser 1,80 m de hauteur. *[Certains de ces murs sont identifiés au règlement graphique du PLU, Pièces 4.2.1, 4.2.2 et font l'objet de prescriptions particulières dans le paragraphe 4 Patrimoine bâti].*

## 3. Patrimoine bâti

**Pour les éléments de patrimoine bâti (murs, fontaines...) à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-19), repérés au règlement graphique** : leur démolition totale ou partielle (ex. création d'ouverture) est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- Les murs anciens devront être maintenus, avec la possibilité de modifier ou créer des ouvertures dans les linéaires repérés. Leur restauration devra se faire dans le respect de leur aspect et gabarit originels.
- Les fontaines et bassins : leur démolition doit être évitée, elle ne pourra être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

## **II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS en UC, UCa, UCb et UCI**

### **1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Chaque opération doit participer du maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Les projets doivent respecter **les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent** :

- ↳ les boisements et les arbres existants doivent être respectés dans la mesure du possible ;
- ↳ les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines : ainsi, tout alignement de plus de trois arbres à haute tige est interdit ;
- ↳ les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

**Par ailleurs, en zones UCa et UCb**, une surface minimum de l'unité foncière support du projet sera réservée à des espaces verts, pouvant comprendre des espaces engazonnés ou des espaces libres dallés, pavés ou sablés :

- À hauteur de 20% de l'unité foncière en UCa,
- À hauteur de 25% de l'unité foncière en UCb
- Dans les 2 zones, au minimum 15% de l'unité foncière sera cependant dédiée à des espaces verts de pleine terre.

Les **espaces de pleine terre** comprennent **les surfaces perméables non bâties** qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse.

Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également les surfaces traitées en stabilisé, les aires de stationnement à revêtement perméable.

### **2. Concernant les abords des constructions :**

Les **déblais et remblais** devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Par ailleurs, les remblais sont autorisés à la condition de ne pas modifier le terrain naturel à moins de 2 m de la limite séparative ou de l'alignement.

Les **coffrets de branchement électricité, téléphone, etc.** devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures. Les **antennes de télévision**, sauf impossibilité technique, seront placées dans les combles. Toutes les paraboles de plus de 0,80 m devront être installées au sol.

De manière générale, **les locaux techniques, de stockage divers** (matériaux, déchets, conteneurs...) **et assimilés** liés aux habitations et autres constructions devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager et bâti, par le biais d'un traitement colorimétrique adapté, par le biais d'une intégration aux dispositifs de clôture (notamment dans le cas de murs), par le biais d'écrans de verdure (haies, plantations, ...), etc.

**Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-23)**, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), 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 surface boisée ou végétalisée devra :

- soit être conservée en l'état,
- soit, en fonction des contraintes environnementales du projet et de son insertion dans le site, requalifiée dans des proportions identiques sur l'unité foncière support du projet

Dans les cas restreints où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou garantir la qualité phytosanitaire des arbres, les arbres peuvent être supprimés.

## II.4 – STATIONNEMENT en UC, UCa, UCb

### 1. Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison **d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement**, leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

### 1. Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations, en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

**Les normes à prendre en compte sont définies par destination.** Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.

Elles s'appliquent dans le cas de **constructions neuves, d'extension de construction existante et/ou de réhabilitation avec ou sans changement de destination** du bâtiment existant.

Destination	Obligations en matière de stationnement pour les véhicules automobiles motorisés pour les constructions
<b>HABITATION</b>	
<b>Logement</b>	En-dessous de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum.  Entre 50 et 130m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum.

	Entre 131 et 200m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum.  Au-delà de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est ensuite exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum par tranche de 35m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.  Chaque logement doit disposer d'un garage.  Pour les opérations de plus de 350m <sup>2</sup> de surface de plancher, il sera en outre aménagé 1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des visiteurs.  Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Autres équipements recevant du public</b>	

## 2. 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.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Destination	Obligations en matière de stationnement pour les vélos pour les constructions neuves
HABITATION	1 place minimum par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.  1 place visiteurs par tranche de 700 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
BUREAU	1 place minimum par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher

## III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES en UC, UCa, UCb

#### 1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir **un accès automobile à une voie publique ou privée**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

La création ou la modification d'un accès sur le domaine public fait l'objet d'une **permission de voirie**, conformément au règlement de voirie communal.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente **un risque** pour la sécurité des usagers (de la voie ou de l'accès). Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles sur les voies publiques et privées doivent comporter **une plate-forme** d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, d'une largeur minimale de 5m. Cette largeur peut être portée jusqu'à 10m selon les caractéristiques des opérations desservies et les prescriptions des services techniques municipaux.

Les voies publiques et privées doivent avoir des **caractéristiques adaptées** aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Selon la configuration des lieux, les services techniques municipaux peuvent prescrire, pour des raisons de sécurité et dans l'intérêt de la circulation, que les voies comportent dans leur partie terminale **un espace permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour**.

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

**Un seul accès** sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, les accès (existant et futurs) doivent être mutualisés. Selon la configuration des lieux, les services municipaux peuvent prescrire une configuration différente de la voirie, notamment dans le cas d'une parcelle

desservies par deux voiries ou les cas où la configuration de l'accès existant imposerait la création d'un grand linéaire de voirie sur la parcelle.

**Les portails** doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

## **2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

Dans la mesure du possible les espaces de collecte des déchets doivent faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.

## **III.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX en UC, UCa, UCb**

---

### **1 - Alimentation en eau**

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement du service des eaux.

### **2 - Assainissement**

- **Eaux usées domestiques**

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

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire**. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

**Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu** : zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- **Eaux usées non domestiques**

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

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

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser **un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le terrain support de son opération**.

Le volume de stockage de l'ouvrage et le débit de fuite sur le réseau public ou en infiltration sur le terrain (selon la situation du projet) sont déterminés conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.

### **3 - Autres réseaux**

- **Réseaux d'électricité et de téléphone**

Dans un intérêt esthétique, ils sont enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

- **Réseaux de télécommunications numériques**

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

# CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI et UInovallée

## I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS en UI, UInovallée

---

#### 1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites :

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- **Exploitations agricoles et forestières,**
- **Habitation,**
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics :** les sous-destinations établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale non règlementés au point I.1.2, les salles d'arts et de spectacle.
- **Commerces et activités de services :**
  - **en UI sont interdits** les cinémas, l'artisanat et les commerces de détail ;
  - **en zone UInovallée sont interdits** l'artisanat et le commerce de détail, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les cinémas.

Les usages, affectations, types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Dans les secteurs **qui sont concernés par les périmètres de zones humides repérés aux documents graphiques (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), 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,
  - Tout affouillement ou exhaussement de terrain,
  - Le drainage ou l'asséchage des sols.

#### 2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières :

- Peuvent être autorisées, **pour les constructions à destination d'habitation existantes**, leur **aménagement et réfection dans le volume existant, ainsi que leur extension** dans les limites encadrées au paragraphe II-1. « Volumétrie et implantation des constructions ».
- Peuvent également être autorisées, pour les constructions existantes relevant de la destination « artisanat et commerce de détail », leur aménagement et réfection dans le volume existant, ainsi que leur extension, dans les limites encadrées au paragraphe II-1. « Volumétrie et implantation ».
- Peuvent être également autorisées en UI et UInovallée les locaux à usage d'habitation strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux, **sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 100m<sup>2</sup> par établissement**. Le logement devra par ailleurs être **incorporé au bâtiment d'activité** et sa réalisation sera **concomitante** à celle de l'activité. ....
- **Pour les constructions à destination d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**, seuls sont autorisés l'extension et l'aménagement dans le bâti existant, dans les limites des capacités de constructions offertes au paragraphe II.1 Volumétrie et implantation.
- **En zone UInovallée**, sont privilégiés les types d'activités suivantes, en lien avec la vocation « high tech » de la zone : les activités de recherche-développement, les activités de production à haute technologie avancée, les organismes de formation et recherche.
- Dans toutes les zones, les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert : ils se feront à l'intérieur des bâtiments. Des emplacements peuvent être aménagés à l'extérieur pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets. Ces aires de stockage seront, dans la mesure du possible, implantées sur l'arrière et cachées de la vue depuis l'espace public par la plantation de haies vives.

**constructions peuvent être autorisées sous conditions spéciales définies dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3).

### **3. Conditions spéciales concernant les risques naturels :**

- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-31-2°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions sont interdites sauf exceptions mentionnées dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3) ;
- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-34-1°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les**

## II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS en UI, UInovallée

#### 1. Conditions de distances minimales par rapport aux voiries (publiques et privées), et aux emprises publiques

##### Champ d'application de la règle :

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...).

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement. Les règles d'implantation ne s'appliquent pas non plus aux ombrières photovoltaïques.

La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la voie (publique ou privée) ou l'emprise publique correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique.

Les constructions, hormis celles à destination d'habitation, doivent être implantées à **une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6m minimum ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 6m$  au minimum).**

Dans le cas d'une extension sur une construction à usage d'habitation existante, les constructions doivent être implantées à **une distance au moins égale à 5 m** de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique ( $D \geq 5m$ ).

Lorsqu'une **ligne de recul** est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

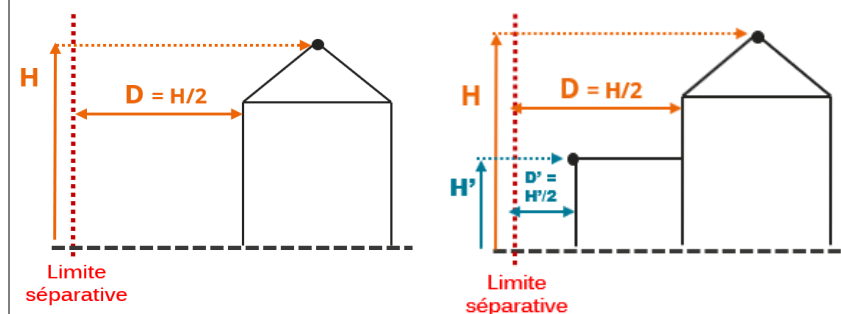
Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

#### 2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.

##### Schémas illustratifs de la limite d'application de la règle :



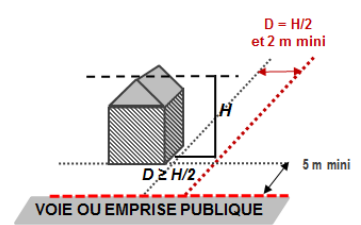
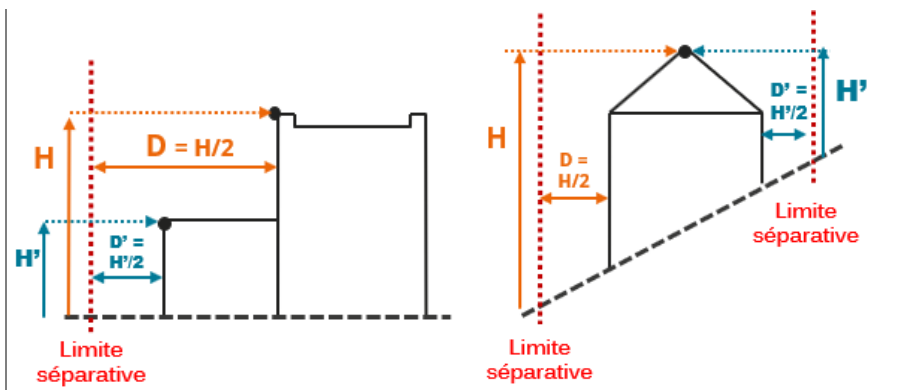


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zones UI et UInovallée HABITATION

Les constructions, hormis celles à destination d'habitation, doivent être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6m ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 6m$  au minimum).

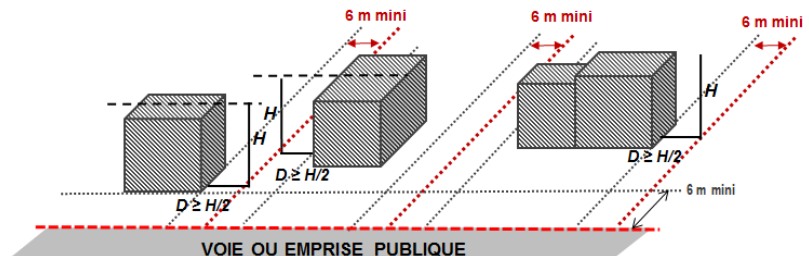


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zones UI et UInovallée

Dans le cas d'une extension sur une construction à usage d'habitation existante, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 2m ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 2m$  au minimum).

Lorsqu'une ligne de recul est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, elles devront être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5m ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 5m$  au minimum).

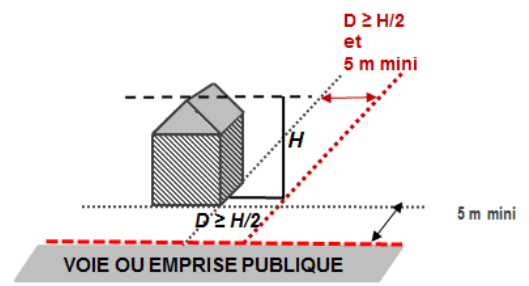


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les locaux techniques (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

### 3. Hauteur des constructions

*Limites de l'application de la règle :*

*La hauteur maximale est calculée au milieu de la construction à partir du terrain naturel à la date du dépôt de la demande d'autorisation.*

*Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc.*

Ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

En zone UI et UInovallée, sauf secteurs B2 et B3 figurant au règlement graphique :

La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, ne pourra dépasser **16 m au faitage** ou **16 m au niveau supérieur de l'acrotère** au maximum.

Dans les secteurs B2 et B3 figurant au règlement graphique (Pièces n°4.2.1, 4.2.2, zoom 4.2.B), la règle de hauteur est définie graphiquement.

## II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE en UI, UInovallée

---

### 1. Caractéristiques des façades et des toitures

Les **couleurs** des façades et revêtements devront être en cohérence avec les tonalités des bâtiments préexistant. Les constructions devront ainsi s'harmoniser entre elles.

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...).

L'insertion des **panneaux solaires ou de photovoltaïques** ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

Les **installations techniques** (ex. climatiseurs...) doivent être habillés ou dissimulés.

### 2. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures devront être matérialisées par un **dispositif ajouré** (type grillage soudé) de couleur verte ou blanche d'une hauteur maximale de 2 m.

Un **mur ou muret** d'une hauteur maximale de 2 m pourra être réalisé à l'alignement, de part et d'autre des portails. Dans ce cas, le linéaire maximum sera de 3 m de part et d'autre du portail. Il comprendra alors en encastrement les coffrets techniques et assimilés (poste électricité, boîtes aux lettres...).

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des **murs de soutènement** jusqu'au niveau du terrain naturel.

Les **portails et portillons** seront aussi simples que possible et en harmonie de teinte avec les constructions et/ou les éventuelles clôtures.

## **II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS en UI, UInovallée**

### **1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Chaque opération doit participer du maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Les projets doivent respecter **les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent** :

- ↳ les boisements et les arbres existants doivent être respectés dans la mesure du possible ;
- ↳ les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines ;
- ↳ les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

**Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-23)**, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), 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 surface boisée ou végétalisée devra :

- soit être conservée en l'état,
- soit, en fonction des contraintes environnementales du projet et de son insertion dans le site, requalifiée dans des proportions identiques sur l'unité foncière support du projet

Dans les cas restreints où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou garantir la qualité phytosanitaire des arbres, les arbres peuvent être supprimés.

### **2. Concernant les abords des constructions :**

Les **déblais et remblais** devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Par ailleurs, les remblais sont autorisés à la condition de ne pas modifier le terrain naturel à moins de 2 m de la limite séparative ou de l'alignement.

Les **coffrets de branchement électricité, téléphone, etc.** devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures. Les **antennes de télévision**, sauf impossibilité technique, seront placées dans les combles. Toutes les paraboles de plus de 0,80 m devront être installées au sol.

De manière générale, **les locaux techniques, de stockage divers** (matériaux, déchets, conteneurs...) **et assimilés** liés aux habitations et autres constructions devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager et bâti, par le biais d'un traitement colorimétrique adapté, par le biais d'une intégration aux dispositifs de clôture (notamment dans le cas de murs), par le biais d'écrans de verdure (haies, plantations, ...), etc.

## II.4 – STATIONNEMENT en UI, Ulnovallée

### 1. Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Par ailleurs les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison **d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement**, leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

### 2. Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations, en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

**Les normes à prendre en compte sont définies par destination.** Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.

Destination	Obligations en matière de stationnement pour les véhicules automobiles motorisés pour les constructions
<b>HABITATION</b>	
<b>Logement</b>	<p>En-dessous de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum.</p> <p>Entre 50 et 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum.</p> <p>Chaque logement doit disposer d'un garage.</p>

<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	1 place minimum par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restauration</b>	
<b>Commerce de gros</b>	
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place minimum par tranche de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>	
<b>Industrie</b>	1 place minimum par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureau</b>	
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	
<b>Entrepôt</b>	1 place minimum par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (<u>extension de l'existant</u>)</b>	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Autres équipements recevant du public (<u>extension de l'existant</u>)</b>	

### 3. 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.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Destination	Obligations en matière de stationnement pour les vélos pour les constructions neuves
HABITATION	1 place minimum par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.  1 place visiteurs par tranche de 700 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
BUREAU	1 place minimum par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher

## III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES en UI, UInovallée

#### 1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir **un accès automobile à une voie publique ou privée**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

La création ou la modification d'un accès sur le domaine public fait l'objet d'une **permission de voirie**, conformément au règlement de voirie communal.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente **un risque** pour la sécurité des usagers (de la voie ou de l'accès). Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles sur les voies publiques et privées doivent comporter **une plate-forme** d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, d'une largeur minimale de 5m. Cette largeur peut être portée jusqu'à 10m selon les caractéristiques des opérations desservies et les prescriptions des services techniques municipaux.

Les voies publiques et privées doivent avoir des **caractéristiques adaptées** aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Selon la configuration des lieux, les services techniques municipaux peuvent prescrire, pour des raisons de sécurité et dans l'intérêt de la circulation, que les voies comportent dans leur partie terminale **un espace permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour**.

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

**Les portails** doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

## 2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

Dans la mesure du possible les espaces de collecte des déchets doivent faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.

## III.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX en UI, UInovallée

### 1 - Alimentation en eau

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement du service des eaux.

### 2 - Assainissement

- **Eaux usées domestiques**

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

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire**. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

**Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu** : zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- **Eaux usées non domestiques**

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

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

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser **un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le terrain support de son opération**.

Le volume de stockage de l'ouvrage et le débit de fuite sur le réseau public ou en infiltration sur le terrain (selon la situation du projet) sont déterminés conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.

### **3 - Autres réseaux**

- **Réseaux d'électricité et de téléphone**

Dans un intérêt esthétique, ils sont enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

- **Réseaux de télécommunications numériques**

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

---

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

---

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

L'ouverture de la zone AU, **insuffisamment équipée par les réseaux d'électricité**, est **subordonnée à une modification ou à une révision du PLU**, qui devra notamment comporter les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

**Toute construction est interdite sur la zone AU.**

Les usages, affectations, types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Dans les secteurs **qui sont concernés par les périmètres de zones humides repérés aux documents graphiques (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), 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,
  - Tout affouillement ou exhaussement de terrain,
  - Le drainage ou l'asséchage des sols.

Conditions spéciales concernant les risques naturels :

- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-31-2°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions sont interdites sauf exceptions mentionnées dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3) ;
- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-34-1°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions peuvent être autorisées sous conditions spéciales définies dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3).

La zone AU est par ailleurs concernée par un **secteur L2** où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, **pour tout programme de logements, 30%** du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS).

Le pourcentage s'applique au nombre de logement. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

### I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES en AUb

---

##### 1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites :

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières,
- Commerces et activités de service,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Les usages, affectations, types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

##### 2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières :

- Les constructions ne peuvent être autorisées **qu'à la condition de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**. Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AUb sont définies dans l'OAP n°2 (Pièce 1.3 du PLU).
- Peuvent être autorisés les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain se fait sur une durée inférieure à 3 mois. Un parking personnel occupé par une caravane est toutefois autorisé sur la parcelle support d'une habitation sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure).

### 3. Conditions spéciales concernant les risques naturels :

- dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-31-2° en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), les constructions sont interdites sauf exceptions mentionnées dans les règlements du PPRI et du PER (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3) ;
- dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-34-1° en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), les constructions peuvent être autorisées sous conditions spéciales définies dans les règlements du PPRI et du PER (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3).

### I.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE en AUB

La zone AUB est concernée par :

- Un secteur L2 où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, pour tout programme d'habitations prévus (logements et/ou hébergements), 30% du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS).  
Le pourcentage s'applique au nombre de logement d'habitations prévus (logements et/ou hébergements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

## II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS en AUB

#### 1. Conditions d'alignement sur la voirie

*Champ d'application de la règle :*

*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...)*

*L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.*

*Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

*Les piscines sont soumises aux mêmes règles que les constructions.*

**Dans la zone AUB, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique ( $D \geq 5m$ ).**

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

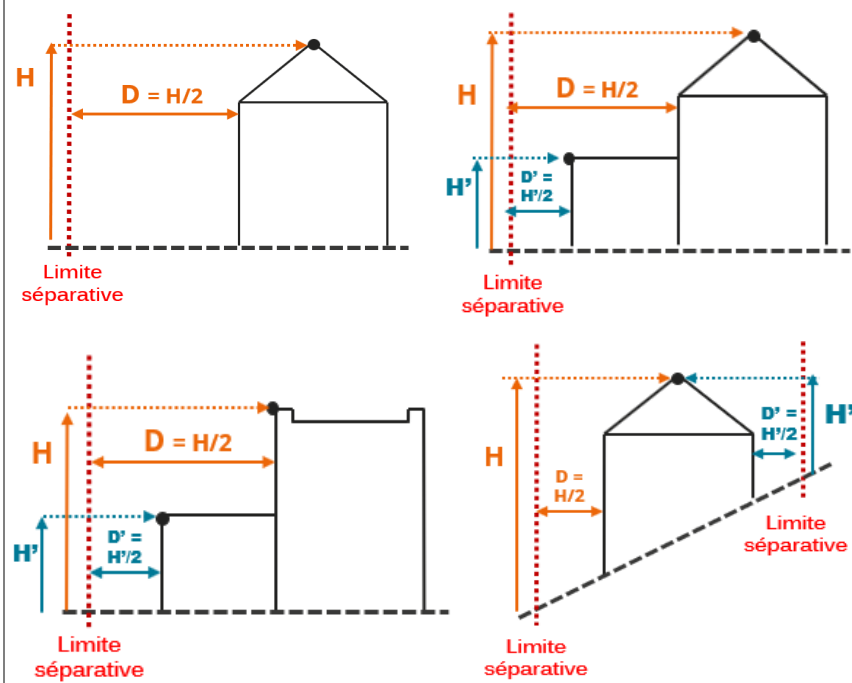
#### 2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

*Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.*

*Les piscines sont soumises aux mêmes règles que les constructions.*

Schémas illustratifs de la limite d'application de la règle :



**En zone AUb**, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6m ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 6m$  au minimum).

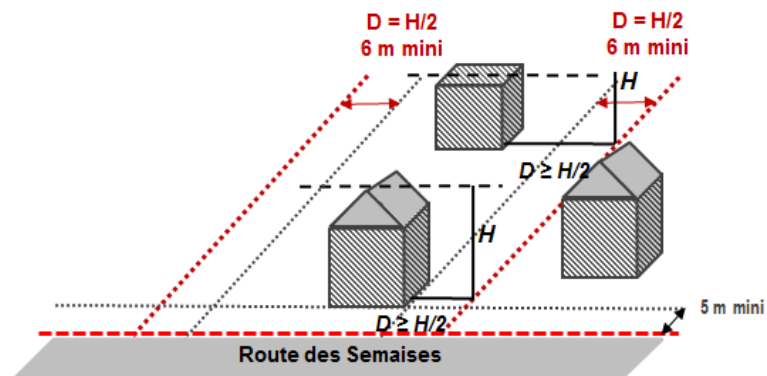


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone AUb

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

### 3. Hauteur des constructions

Limites de l'application de la règle :

La hauteur maximale est calculée au milieu de la construction à partir du terrain naturel à la date du dépôt de la demande d'autorisation.

Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc.

**En zone AUb (sauf secteur B1 figurant au règlement graphique) :**

La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, ne pourra pas dépasser **9 m au faitage** ou **7 m au niveau supérieur de l'acrotère** au maximum.

**Dans le secteur B1 figurant au règlement graphique** (Pièces n°4.2.1, 4.2.2, zoom 4.2.B), la règle de hauteur est définie graphiquement.

## II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE en AUB

### 1. Caractéristiques des façades

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment...).

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, **une unité architecturale** et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), sera obligatoire.

### 2. Caractéristiques des toitures

Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc...

**Les constructions devront obligatoirement comporter des toitures à pans ou des toitures-terrasses.**

**Dans le cas de toitures à pans**, la toiture devra comporter :

- 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; et de minimum 20% pour les annexes.
- des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.

**Dans le cas de toitures terrasses**, la toiture devra être végétalisée, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m<sup>2</sup>,

- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les pergolas, vérandas, et autres ombrières photovoltaïques.

Le **dernier étage en « attique »** devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.

La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.

**L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques** ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Dans le cas d'une toiture à pans, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).

### 3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures devront être réalisées sous la forme **d'une haie vive, d'essences locales variées**, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain.

Elles pourront être doublées au choix :

- d'un **mur bahut** de 0,60 m maximum, avec ou sans **dispositif ajouré** (ex. grillage) en complément, à la condition le cas échéant d'une hauteur mur + dispositif inférieure ou égale à 1,60m ;
- d'un **dispositif ajouré** d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Par ailleurs les teintes des dispositifs ajourés devront être choisies de manière à s'insérer dans la végétation (vert – gris – couleur bois).

Les dispositifs trop opaques, dont l'aspect est peu attrayant depuis la rue ou depuis les propriétés riveraines, sont interdits.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des **murs de soutènement** jusqu'au niveau du terrain naturel. Ces murs de soutènement seront alors traités en harmonie avec la ou les constructions attenante(s).

Les **portails et portillons** seront aussi simples que possible et en harmonie de teinte avec les constructions et/ou les éventuelles clôtures.

Les clôtures existantes formées de **murs à "l'ancienne"** devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible être reconstruites à l'identique sans dépasser 1,80 m de hauteur. *[Certains de ces murs sont identifiés au règlement graphique du PLU, Pièces 4.2.1, 4.2.2 et font l'objet de prescriptions particulières dans le paragraphe 4 Patrimoine bâti].*

#### 4. **Patrimoine bâti**

**Pour les éléments de patrimoine bâti (murs, fontaines...) à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-19), repérés au règlement graphique** : leur démolition totale ou partielle (ex. création d'ouverture) est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- ↳ Les murs anciens devront être maintenus, avec la possibilité de modifier ou créer des ouvertures dans les linéaires repérés. Leur restauration devra se faire dans le respect de leur aspect et gabarit originels.
- ↳ Les fontaines et bassins : leur démolition doit être évitée, elle ne pourra être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

## II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS en AUB

### 1. **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Chaque opération doit participer du maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Les projets doivent respecter **les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent** :

- ↳ les boisements et les arbres existants doivent être respectés dans la mesure du possible ;
- ↳ les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines : ainsi, tout alignement de plus de trois arbres à haute tige est interdit ;
- ↳ les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

**Par ailleurs, en zone AUB**, une surface minimum à hauteur **de 20%** de l'unité foncière support du projet sera réservée à des espaces verts, pouvant comprendre des espaces engazonnés ou des espaces libres dallés, pavés ou sablés. Au minimum 15% de l'unité foncière sera cependant dédiée à des espaces verts de pleine terre.

Les **espaces de pleine terre** comprennent **les surfaces perméables non bâties** qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse.

Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également les surfaces traitées en stabilisé, les aires de stationnement à revêtement perméable.

## 2. Concernant les abords des constructions :

Les **déblais et remblais** devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Par ailleurs, les remblais sont autorisés à la condition de ne pas modifier le terrain naturel à moins de 2 m de la limite séparative ou de l'alignement.

Les **coffrets de branchement électricité, téléphone, etc.** devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures. Les **antennes de télévision**, sauf impossibilité technique, seront placées dans les combles. Toutes les paraboles de plus de 0,80 m devront être installées au sol.

De manière générale, les **locaux techniques, de stockage divers** (matériaux, déchets, conteneurs...) **et assimilés** liés aux habitations et autres constructions devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager et bâti, par le biais d'un traitement colorimétrique adapté, par le biais d'une intégration aux dispositifs de clôture (notamment dans le cas de murs), par le biais d'écrans de verdure (haies, plantations, ...), etc.

**Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-23)**, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), 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 surface boisée ou végétalisée devra :

- soit être conservée en l'état,
- soit, en fonction des contraintes environnementales du projet et de son insertion dans le site, requalifiée dans des proportions identiques sur l'unité foncière support du projet

Dans les cas restreints où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou garantir la qualité phytosanitaire des arbres, les arbres peuvent être supprimés.

## II.4 – STATIONNEMENT en AUB

---

### 1. Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison **d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement**, leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

### 2. Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations, en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

**Les normes à prendre en compte sont définies par destination.** Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.

Elles s'appliquent dans le cas de **constructions neuves, d'extension de construction existante et/ou de réhabilitation avec ou sans changement de destination** du bâtiment existant.

Destination	Obligations en matière de stationnement pour les véhicules automobiles motorisés pour les constructions
<b>HABITATION</b>	
<b>Logement</b>	<p>En-dessous de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum.</p> <p>Entre 50 et 130m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum.</p> <p>Entre 131 et 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum.</p> <p>Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est ensuite exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum par tranche de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.</p> <p>Chaque logement doit disposer d'un garage.</p> <p>Pour les opérations de plus de 350m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera en outre aménagé 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des visiteurs.</p> <p>Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.</p> <p>Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.</p>

## 2. 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.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Destination	Obligations en matière de stationnement pour les vélos pour les constructions neuves
<b>HABITATION</b>	<p>1 place minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</p> <p>1 place visiteurs par tranche de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</p>

### III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES en AUB

##### 1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir **un accès** automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

La création ou la modification d'un accès sur le domaine public fait l'objet d'une **permission de voirie**, conformément au règlement de voirie communal.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente **un risque** pour la sécurité des usagers (de la voie ou de l'accès). Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles sur les voies publiques et privées doivent comporter **une plate-forme** d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, d'une largeur minimale de 5m. Cette largeur peut être portée jusqu'à 10m selon les caractéristiques des opérations desservies et les prescriptions des services techniques municipaux.

Les voies publiques et privées doivent avoir des **caractéristiques adaptées** aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**Pour des raisons de sécurité, les voiries doivent présenter en zone AUB une largeur minimale de :**

- ↳ **6m pour les voiries à double sens**
- ↳ **3,5 m pour les voiries en sens unique**
- ↳ **3 m pour les cheminements piétons cycles.**

Selon la configuration des lieux, les services techniques municipaux peuvent prescrire, pour des raisons de sécurité et dans l'intérêt de la circulation, que les voies comportent dans leur partie terminale **un espace permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour.**

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

**Un seul accès** sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, les accès (existant et futurs) doivent être mutualisés. Selon la configuration des lieux, les services municipaux peuvent prescrire une configuration différente de la voirie, notamment dans le cas d'une parcelle desservies par deux voiries ou les cas où la configuration de l'accès existant imposerait la création d'un grand linéaire de voirie sur la parcelle.

**Les portails** doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

##### 2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

Dans la mesure du possible, les espaces de collecte des déchets doivent faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.

## III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX en AUB

---

### 1 - Alimentation en eau

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement du service des eaux.

### 2 - Assainissement

- **Eaux usées domestiques**

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

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire**. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

**Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu** : zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont

soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

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

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser **un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le terrain support de son opération**.

Le volume de stockage de l'ouvrage et le débit de fuite sur le réseau public ou en infiltration sur le terrain (selon la situation du projet) sont déterminés conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.

### 3 - Autres réseaux

- **Réseaux d'électricité et de téléphone**

Dans un intérêt esthétique, ils sont enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

- **Réseaux de télécommunications numériques**

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

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

### I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES en AUc

---

##### 1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites :

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- **Exploitations agricoles et forestières,**
- **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires :** industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition.
- **Commerces et activités de service :** le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas.
- **Concernant les habitations :** les logements - dans le secteur n°2 identifié dans l'OAP n°8 (Pièce 1.3 du PLU).

Les usages, affectations, types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

##### 2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières :

- Les constructions ne peuvent être autorisées **qu'à la condition de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**. Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AUC sont définies dans l'OAP n°8 (Pièce 1.3 du PLU).
- Peuvent être autorisés les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain se fait sur une durée inférieure à 3 mois. Un parking personnel occupé par une caravane est toutefois

autorisé sur la parcelle support d'une habitation sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure).

Le pourcentage s'applique au nombre d'habitations (logements et/ou hébergements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

### **3. Conditions spéciales concernant les risques naturels :**

- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-31-2°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions sont interdites sauf exceptions mentionnées dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3) ;
- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-34-1°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions peuvent être autorisées sous conditions spéciales définies dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3).

## **I.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE en AUc**

---

La zone AUc est concernée par :

- **Un secteur L1** où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation :
  - en cas de réalisation d'un programme d'au moins 4 habitations (logements et/ou hébergements), 25 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'État tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS).
  - Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du CCH, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux (hors logements financés avec un prêt locatif social).

## II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS en AUc

#### 1. Conditions de distances minimales par rapport aux voiries (publiques et privées), et aux emprises publiques

##### Champ d'application de la règle :

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...).

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Dans la zone AUc, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique ( $D \geq 5m$ ).

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

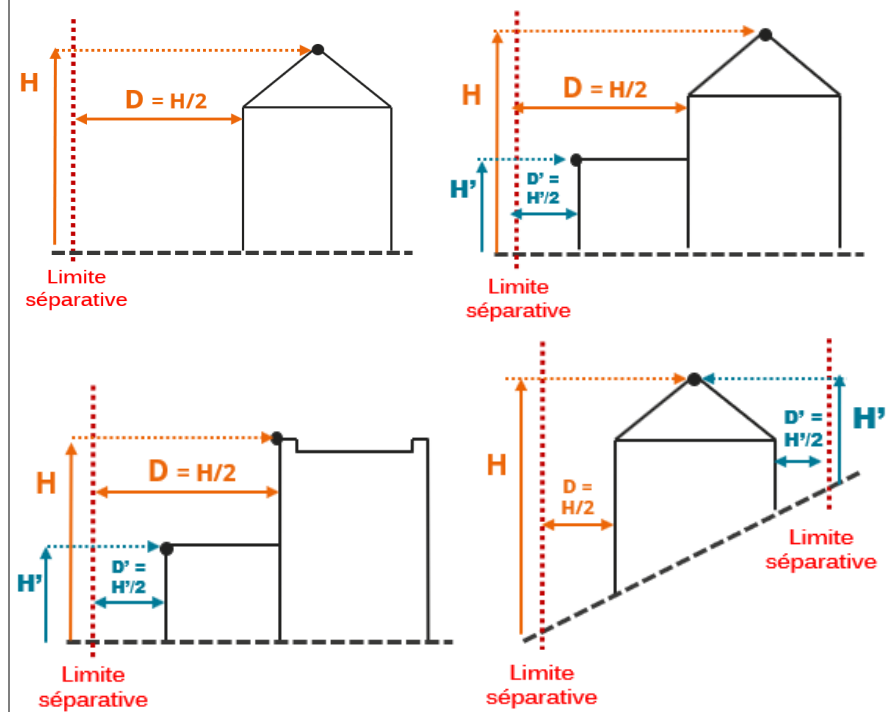
Par ailleurs, les **piscines extérieures** doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite des voies (publiques et privées) et des emprises publiques, sous réserve que le dispositif de couverture de la piscine ne diminue pas la visibilité (dans le cas contraire c'est la règle  $D \geq 5m$  qui s'applique).

#### 2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

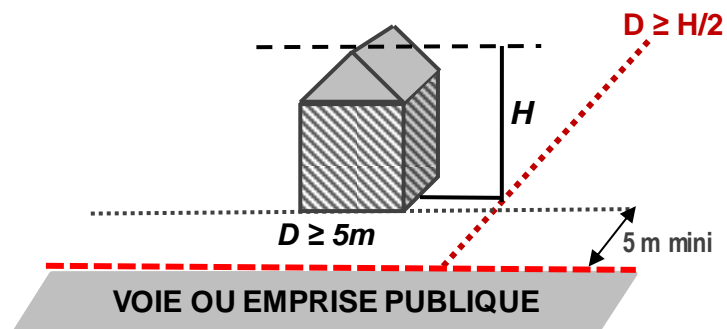
Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.

##### Schémas illustratifs de la limite d'application de la règle :



**En zone AUc**, les constructions doivent être implantées à **une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D \geq H/2$ )**.



*Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone AUc*

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Par ailleurs, les **piscines extérieures** doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite séparative.

#### 4. Hauteur des constructions

*Limites de l'application de la règle :*

*La hauteur maximale est calculée au milieu de la construction à partir du terrain naturel à la date du dépôt de la demande d'autorisation.*

*Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc.*

Ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

La hauteur maximale des constructions **autres que d'habitat**, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, doit respecter les conditions cumulées suivantes :

- **17 m au faitage** ou **15 m au niveau supérieur de l'acrotère** au maximum ;
- **Le dernier niveau** devra être obligatoirement réalisé en attique.

La zone AUc se situe dans l'un des **secteurs d'intensification autour des arrêts de bus** qui figurent au règlement graphique (Pièces 4.2.1 et 4.2.2). Par conséquent, les opérations et constructions nouvelles **à dominante d'habitat** (les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées) doivent se conformer à la règle suivante, qui lie hauteur et emprise au sol.

La hauteur des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, doit respecter les conditions cumulées suivantes :

- Pour les constructions ayant une emprise au sol de 30 % minimum :
  - 9m au faitage ou 7m au niveau supérieur de l'acrotère minimum, et 17m au faitage ou 15m au niveau supérieur de l'acrotère maximum.
  - Le dernier niveau devra être obligatoirement réalisé en attique.
- Pour des constructions ayant une emprise au sol de 20 % minimum :
  - 16m au faitage ou 14m au niveau supérieur de l'acrotère minimum, et 17m au faitage ou 15m au niveau supérieur de l'acrotère maximum.
  - Le dernier niveau devra être obligatoirement réalisé en attique.

#### 5. Emprise au sol des constructions

La zone AUc se situe dans l'un des **secteurs d'intensification autour des arrêts de bus** qui figurent au règlement graphique (Pièces 4.2.1 et 4.2.2). Par conséquent, les opérations et constructions nouvelles **à dominante d'habitat** (les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées) doivent se conformer à la règle suivante, qui lie hauteur et emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation **ne pourra pas être inférieure à 30%** de la superficie totale de l'unité foncière support du projet.

Toutefois, ce taux pourra être diminué à 20% pour des constructions dont la hauteur sera au minimum de 16m au faitage ou de 14m au niveau supérieur de l'acrotère.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'emprise au sol est calculée au regard de l'ensemble des ilots et lots accueillant des constructions principalement à usage d'habitation.

## II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE en AUC

---

### 1. Caractéristiques des façades

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...).

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, **une unité architecturale** et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), sera obligatoire.

### 2. Caractéristiques des toitures

Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc...

**Les constructions devront obligatoirement comporter des toitures à pans ou des toitures-terrasses.**

**Dans le cas de toitures à pans**, la toiture devra comporter :

- 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; et de minimum 20% pour les annexes.
- des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.

**Dans le cas de toitures terrasses**, la toiture devra être végétalisée, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m<sup>2</sup>,

- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les pergolas, vérandas, et autres ombrières photovoltaïques.

Le **dernier étage en « attique »** devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.

La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.

**L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques** ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Dans le cas d'une toiture à pans, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).

### 3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures devront être réalisées sous la forme **d'une haie vive, d'essences locales variées**, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain.

Elles pourront être doublées au choix :

- d'un **mur bahut** de 0,60 m maximum, avec ou sans **dispositif ajouré** (ex. grillage) en complément, à la condition le cas échéant d'une hauteur mur + dispositif inférieure ou égale à 1,60m ;
- d'un **dispositif ajouré** d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Par ailleurs les teintes des dispositifs ajourés devront être choisies de manière à s'insérer dans la végétation (vert – gris – couleur bois).

Les dispositifs trop opaques, dont l'aspect est peu attrayant depuis la rue ou depuis les propriétés riveraines, sont interdits.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des **murs de soutènement** jusqu'au niveau du terrain naturel. Ces murs de soutènement seront alors traités en harmonie avec la ou les constructions attenante(s).

**Les portails et portillons** seront aussi simples que possible et en harmonie de teinte avec les constructions et/ou les éventuelles clôtures.

## II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS en AUc

---

### 1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Chaque opération doit participer du maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Les projets doivent respecter **les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent** :

- ↳ les boisements et les arbres existants doivent être respectés dans la mesure du possible ;
- ↳ les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines : ainsi, tout alignement de plus de trois arbres à haute tige est interdit ;
- ↳ les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

**Une surface minimum à hauteur de 20%** de l'unité foncière support du projet sera **réservée à des espaces verts**, pouvant comprendre des espaces engazonnés ou des espaces libres dallés, pavés ou sablés. Au minimum 15% de l'unité foncière sera cependant dédiée à des espaces verts de pleine terre.

Les **espaces de pleine terre** comprennent **les surfaces perméables non bâties** qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse.

Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également les surfaces traitées en stabilisé, les aires de stationnement à revêtement perméable.

## 2. Concernant les abords des constructions :

Les **déblais et remblais** devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Par ailleurs, les remblais sont autorisés à la condition de ne pas modifier le terrain naturel à moins de 2 m de la limite séparative ou de l'alignement.

Les **coffrets de branchement électricité, téléphone, etc.** devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures. Les **antennes de télévision**, sauf impossibilité technique, seront placées dans les combles. Toutes les paraboles de plus de 0,80 m devront être installées au sol.

De manière générale, **les locaux techniques, de stockage divers** (matériaux, déchets, conteneurs...) **et assimilés** liés aux habitations et autres constructions devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager et bâti, par le biais d'un traitement colorimétrique adapté, par le biais d'une intégration aux dispositifs de clôture (notamment dans le cas de murs), par le biais d'écrans de verdure (haies, plantations, ...), etc.

## II.4 – STATIONNEMENT en AUc

### 1. Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison **d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement**, leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

### 2. Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations, en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

**Les normes à prendre en compte sont définies par destination.** Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.

Elles s'appliquent dans le cas de **constructions neuves, d'extension de construction existante et/ou de réhabilitation avec ou sans changement de destination** du bâtiment existant.

Destination	Obligations en matière de stationnement pour les véhicules automobiles motorisés pour les constructions
<b>HABITATION</b>	
<b>Logement</b>	En-dessous de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum-  Entre 50 et 130m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum.  Entre 131 et 200m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum.

	<p>Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est ensuite exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum par tranche de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.</p> <p>Chaque logement doit disposer d'un garage.</p> <p>Pour les opérations de plus de 350m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est en outre aménagé 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des visiteurs.</p> <p>Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.</p> <p>Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.</p>
<b>Hébergement</b>	<p>1 place de stationnement pour 3 hébergements</p> <p>Pour les opérations de plus de 350m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est en outre aménagé 1 place pour 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des visiteurs.</p> <p>Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.</p>
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restauration</b>	
<b>Autres activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>	
<b>Bureau</b>	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	

<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Autres équipements recevant du public</b>	

### 3. 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.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

<b>Destination</b>	<b>Obligations en matière de stationnement pour les vélos pour les constructions neuves</b>
<b>Logement</b>	<p>1 place minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée</p> <p>1 place visiteurs par tranche de 700m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</p>
<b>Hébergement</b>	<p>1 place minimum par tranche de 700m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</p> <p>1 place visiteurs par tranche de 700m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.</p>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
<b>Bureau</b>	1 place minimum par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher

### III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES en AUc

---

##### 1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir **un accès automobile à une voie publique ou privée**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

La création ou la modification d'un accès sur le domaine public fait l'objet d'une **permission de voirie**, conformément au règlement de voirie communal.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente **un risque** pour la sécurité des usagers (de la voie ou de l'accès). Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles sur les voies publiques et privées doivent comporter **une plate-forme** d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, d'une largeur minimale de 5m. Cette largeur peut être portée jusqu'à 10m selon les caractéristiques des opérations desservies et les prescriptions des services techniques municipaux.

Les voies publiques et privées doivent avoir des **caractéristiques adaptées** aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Selon la configuration des lieux, les services techniques municipaux peuvent prescrire, pour des raisons de sécurité et dans l'intérêt de la circulation, que les voies comportent dans leur partie terminale **un espace permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour**.

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

**Les portails** doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

##### 2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan

Dans la mesure du possible les espaces de collecte des déchets doivent faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.

## III.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX en AUc

---

### 1 - Alimentation en eau

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement du service des eaux.

### 2 - Assainissement

- **Eaux usées domestiques**

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

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire**. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

**Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu** : zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont

soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

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

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser **un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le terrain support de son opération**.

Le volume de stockage de l'ouvrage et le débit de fuite sur le réseau public ou en infiltration sur le terrain (selon la situation du projet) sont déterminés conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.

### 3 - Autres réseaux

- **Réseaux d'électricité et de téléphone**

Dans un intérêt esthétique, ils sont enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

- **Réseaux de télécommunications numériques**

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

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUe

La zone AUe est une zone à urbaniser qui ne fait pas l'objet d'une rédaction réglementaire dans la présente pièce du PLU.

**Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

**L'OAP n°7 « Secrétan » (Pièce 1.3 du PLU) définit les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur.**

### Conditions spéciales concernant les risques naturels :

- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-31-2° en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), les constructions sont interdites sauf exceptions mentionnées dans les règlements du PPRI et du PER (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3) ;**
- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-34-1° en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), les constructions peuvent être autorisées sous conditions spéciales définies dans les règlements du PPRI et du PER (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3).**



---

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

---

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A et Adi

## I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES en zone A et Adi

---

#### 1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites en zone A :

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- **Habitation,**
- **Commerces et activités de service,**
- **Équipement d'intérêt collectif et services publics, sauf locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**
- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.**
- Par ailleurs, certains secteurs de la zone A sont concernés par **des secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article R.151-43-4°, figurant au règlement graphique** (Pièces n°4.2.1, 4.2.2) : toutes les destinations sont interdites dans l'emprise de ces secteurs.

Les usages, affectations, types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les piscines sont interdites,
- Par ailleurs, certains secteurs de la zone A sont concernés par des secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article R.151-43-4°, figurant au règlement graphique (Pièces n°4.2.1, 4.2.2) : **toute édification de clôture non perméable, compromettant la circulation de la petite faune, est également interdite.**
- Dans les secteurs **qui sont concernés par les périmètres de zones humides repérés aux documents graphiques (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), 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,
- Tout affouillement ou exhaussement de terrain,
- Le drainage ou l'assèchement des sols.

## **2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières en zone A :**

- Peuvent également être autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- **Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34-2° figurant au règlement graphique** (Pièces n°4.2.1, 4.2.2), qui correspond à la zone d'exploitation et extraction de la carrière, sont autorisées :
  - o L'ouverture et l'exploitation de carrière, ainsi que les activités minérales et les installations primaires de traitement des matériaux par concassage-criblage qui y sont associées,
  - o Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.
- **Dans la zone Adi**, les installations classées à vocation d'Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) sont autorisées sous réserve d'être liées à l'activité de la carrière mitoyenne,
- Dans les secteurs de la zone A **qui sont concernés par des secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article R.151-43-4, figurant au règlement graphique** (Pièces n°4.2.1, 4.2.2), **peuvent être autorisés** :
  - Les installations ou aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels,
  - Les affouillements et exhaussements de sol, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à condition qu'ils soient compatibles avec les biotopes inventoriés.

## **3. Conditions spéciales concernant les risques naturels :**

- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-31-2°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions sont interdites sauf exceptions mentionnées dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3) ;
- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-34-1°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions peuvent être autorisées sous conditions spéciales définies dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3).

## II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS en zone A et Adi

#### 1. Conditions d'alignement sur la voirie

##### Champ d'application de la règle :

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...).

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

**Dans les zones A**, les constructions doivent être implantées à **une distance au moins égale à 10 m** de la limite de la voie ou de l'emprise publique ( $D \geq 10m$ ).

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

#### 2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

**En zone A**, les constructions doivent être implantées à **une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à 5 m** ( $D \geq 5m$ ).

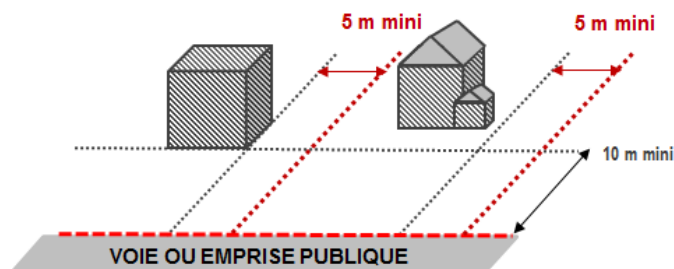


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone A

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

## II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE en zone A et Adi

### 1. Caractéristiques des façades

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités existantes dans le site des matériaux locaux. Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes.

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment...).

### 2. Caractéristiques des clôtures

Dans les secteurs de la zone A qui sont concernés par des secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article R.151-43-4, les clôtures devront rester **perméable pour la circulation de la petite faune** et ne pourront aboutir aux rives dans le cas d'une implantation en bordure de ruisseau.

Les clôtures existantes formées de **murs à "l'ancienne"** devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible être reconstruites à l'identique sans dépasser 1,80 m de hauteur. *[Certains de ces murs sont identifiés au règlement graphique du PLU, Pièces 4.2.1, 4.2.2 et font l'objet de prescriptions particulières dans le paragraphe 4 Patrimoine bâti].*

### 3. Patrimoine bâti

**Pour les éléments de patrimoine bâti (murs, fontaines...) à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-19), repérés au règlement graphique** : les travaux non soumis à un permis de construire sont soumis à une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- ↳ Les murs anciens devront être maintenus, avec la possibilité de modifier ou créer des ouvertures dans les linéaires repérés. Leur restauration devra se faire dans le respect de leur aspect et gabarit originels.
- ↳ Les fontaines et bassins : leur démolition doit être évitée, elle ne pourra être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

## II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS en zone A et Adi

**Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-23)**, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), 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 surface boisée ou végétalisée devra :

- soit être conservée en l'état,
- soit, en fonction des contraintes environnementales du projet et de son insertion dans le site, requalifiée dans des proportions identiques sur l'unité foncière support du projet

Dans les cas restreints où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou garantir la qualité phytosanitaire des arbres, les arbres peuvent être supprimés.

Les coupes et abattages pourront par ailleurs être autorisés pour permettre l'exploitation de la carrière, **à la condition d'une requalification dans des proportions identiques sur le site d'exploitation.**

**Pour les Espaces Boisés Classés**, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdite. Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration.

## II.4 – STATIONNEMENT en zone A et Adi

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations, en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

En cas de réalisation d'une construction à destination d'habitation en lien avec le siège d'une exploitation, il devra être aménagé 2 places de stationnement pour 1 logement.

## III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES en zone A et Adi

Pour être constructible, un terrain doit avoir **un accès** automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

La création ou la modification d'un accès sur le domaine public fait l'objet d'une **permission de voirie**, conformément au règlement de voirie communal.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente **un risque** pour la sécurité des usagers (de la voie ou de l'accès). Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles sur les voies publiques et privées doivent comporter **une plate-forme** d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, d'une largeur minimale de 5m. Cette largeur peut être portée jusqu'à 10m selon les caractéristiques des opérations desservies et les prescriptions des services techniques municipaux.

Les voies publiques et privées doivent avoir des **caractéristiques adaptées** aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Selon la configuration des lieux, les services techniques municipaux peuvent prescrire, pour des raisons de sécurité et dans l'intérêt de la circulation, que les voies comportent dans leur partie terminale **un espace permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour**.

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

**Un seul accès** sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, les accès (existant et futurs) doivent être mutualisés. Selon la configuration des lieux, les services municipaux peuvent prescrire une configuration différente de la voirie, notamment dans le cas d'une parcelle desservies par deux voiries ou les cas où la configuration de l'accès existant imposerait la création d'un grand linéaire de voirie sur la parcelle.

Les portails doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

### III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX en zone A et Adi

---

#### 1 - Alimentation en eau

- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement du service des eaux.

#### 2 - Assainissement

- Eaux usées domestiques

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

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire**. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu : zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- Eaux usées non domestiques

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

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

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser **un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le terrain support de son opération**.

Le volume de stockage de l'ouvrage et le débit de fuite sur le réseau public ou en infiltration sur le terrain (selon la situation du projet) sont déterminés conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.

#### 3 - Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique, ils sont enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Réseaux de télécommunications numériques

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

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, NI et Nm

## I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES en zone N, NI et Nm

#### 1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites en zone N :

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- **Habitation,**
- **Commerces et activités de services,**
- **Equipement d'intérêt collectif et services publics, sauf locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**
- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.**
- Par ailleurs, certains secteurs de la zone N sont concernés par **des secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article R.151-43-4°, figurant au règlement graphique** (Pièces n°4.2.1, 4.2.2) : toutes les destinations sont interdites dans l'emprise de ces secteurs.
- Dans les secteurs **qui sont concernés par les périmètres de zones humides repérés aux documents graphiques (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), 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,
  - Tout affouillement ou exhaussement de terrain,
  - Le drainage ou l'asséchage des sols.

Les usages, affectations, types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les piscines sont interdites,
- **Par ailleurs, certains secteurs de la zone N sont concernés par des secteurs contribuant aux continuités écologiques** au titre de l'article

R.151-43-4° R.151-43-4°, figurant au règlement graphique (Pièces n°4.2.1, 4.2.2) : **toute édification de clôture non perméable, compromettant la circulation de la faune, est également interdite.**

## **2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières en zone N :**

- **En zone N**, peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **En zone NI peuvent seuls être autorisés les équipements sportifs de loisirs** (loisirs de plein air en lien avec l'exploitation du site de modélisme automobile), ainsi que **les autres équipements recevant du public**, dans la limite des conditions de hauteur, d'implantation et de densité définies au paragraphe II-1 – Volumétrie et implantation,
- **En zone Nm, seules peuvent être autorisées** les constructions et occupations du sol permettant le stockage, le convoyage et l'entreposage de matériaux naturels ou de matériels inertes, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement et les aménagements fonctionnels nécessaires à la mise en valeur des matériaux.
- **Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34-2° figurant au règlement graphique** (Pièces n°4.2.1, 4.2.2), qui correspond à la zone d'exploitation et extraction de la carrière, sont autorisées :
  - L'ouverture et l'exploitation de carrière, ainsi que les activités minérales et les installations primaires de traitement des matériaux par concassage-criblage qui y sont associées,
  - Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.
- **Dans les secteurs de la zone N qui sont concernés par des secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article R.151-43-4, figurant au règlement graphique** (Pièces n°4.2.1, 4.2.2), **peuvent être autorisés :**

- Les installations ou aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels,
- Les affouillements et exhaussements de sol, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à condition qu'ils soient compatibles avec les biotopes inventoriés.

## **3. Conditions spéciales concernant les risques naturels :**

- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-31-2°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions sont interdites sauf exceptions mentionnées dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3) ;
- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-34-1°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions peuvent être autorisées sous conditions spéciales définies dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3).

## II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS en zone N, NI et Nm

*Limites de l'application de la règle : Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques nécessaires au convoyage des matériaux entre la zone d'extraction et la plateforme industrielle de la zone Nm.*

#### 1. Conditions d'alignement sur la voirie

*Champ d'application de la règle :*

*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...).*

*L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.*

*Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

**Dans les zones N**, les constructions doivent être implantées à **une distance au moins égale à 10 m** de la limite de la voie ou de l'emprise publique ( $D \geq 10m$ ).

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

#### 2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

*Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

**En zone N**, les constructions doivent être implantées à **une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à 5 m** ( $D \geq 5m$ ).

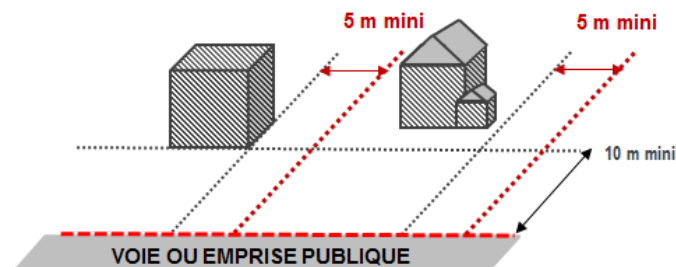


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone N

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

### 3. Hauteur des constructions

*Limites de l'application de la règle :*

*La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel à la date du dépôt de la demande d'autorisation.*

*Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc.*

**En zone NJ**, la hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, ne pourra pas dépasser **9 m au faitage** ou **au niveau supérieur de l'acrotère** au maximum.

### 4. Emprise au sol des constructions

**En zone NI**, une emprise au sol supplémentaire de 1000m<sup>2</sup> est autorisée pour les constructions liées à l'exploitation du site de modélisme automobile. L'emprise au sol **maximum** sur la zone est fixée à **15%**.

## II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE en zone N, NI et Nm

### 1. Caractéristiques des façades

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes.

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...).

### 2. Caractéristiques des clôtures

Dans les secteurs de la zone A qui sont concernés par des secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article R.151-43-4, les clôtures devront rester **perméable pour la circulation de la petite faune** et ne pourront aboutir aux rives dans le cas d'une implantation en bordure de ruisseau.

Les clôtures existantes formées de **murs à "l'ancienne"** devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible être reconstruites à l'identique sans dépasser 1,80 m de hauteur. *[Certains de ces murs sont identifiés au règlement graphique du PLU, Pièces 4.2.1, 4.2.2 et font l'objet de prescriptions particulières dans le paragraphe 4 Patrimoine bâti].*

### 3. Patrimoine bâti

**Pour les éléments de patrimoine bâti (murs, fontaines...) à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-19), repérés au règlement graphique** : les travaux non soumis à un permis de construire sont soumis à une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- ↳ Les murs anciens devront être maintenus, avec la possibilité de modifier ou créer des ouvertures dans les linéaires repérés. Leur restauration devra se faire dans le respect de leur aspect et gabarit originels.
- ↳ Les fontaines et bassins : leur démolition doit être évitée, elle ne pourra être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

### II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS en zone N, NI et Nm

---

**Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-23)**, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), 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 surface boisée ou végétalisée devra :

- soit être conservée en l'état,
- soit, en fonction des contraintes environnementales du projet et de son insertion dans le site, requalifiée dans des proportions identiques sur l'unité foncière support du projet

Dans les cas restreints où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou garantir la qualité phytosanitaire des arbres, les arbres peuvent être supprimés.

Les coupes et abattages pourront par ailleurs être autorisés pour permettre l'exploitation de la carrière, **à la condition d'une requalification dans des proportions identiques sur le site d'exploitation.**

**Pour les Espaces Boisés Classés**, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdite. Toute coupe ou abattage est soumis à autorisation.

### II.4 – STATIONNEMENT en zone N, NI et Nm

---

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations, en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

### III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES en zone N, NI et Nm

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir **un accès** automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

La création ou la modification d'un accès sur le domaine public fait l'objet d'une permission de voirie, conformément au règlement de voirie communal.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente **un risque** pour la sécurité des usagers (de la voie ou de l'accès). Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles sur les voies publiques et privées doivent comporter une plate-forme d'une longueur permettant d'effectuer les **entrées et sorties** sans danger, d'une largeur minimale de 5m. Cette largeur peut être portée jusqu'à 10m selon les caractéristiques des opérations desservies et les prescriptions des services techniques municipaux.

Les voies publiques et privées doivent avoir des **caractéristiques adaptées** aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Selon la configuration des lieux, les services techniques municipaux peuvent prescrire, pour des raisons de sécurité et dans l'intérêt de la circulation, que les voies comportent dans leur partie terminale **un espace permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour**. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Un **seul accès** sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, les accès (existant et futurs) doivent être mutualisés. Selon la configuration des lieux, les services municipaux peuvent prescrire une configuration différente de la voirie, notamment dans le cas d'une parcelle desservie par deux voiries ou les cas où la configuration de l'accès existant imposerait la création d'un grand linéaire de voirie sur la parcelle.

Les **portails** doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

#### III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX en zone N, NI et Nm

---

##### 1 - Alimentation en eau

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement du service des eaux.

##### 2 - Assainissement

- **Eaux usées domestiques**

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

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire**. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

**Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu** : zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- **Eaux usées non domestiques**

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

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

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser **un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le terrain support de son opération.**

Le volume de stockage de l'ouvrage et le débit de fuite sur le réseau public ou en infiltration sur le terrain (selon la situation du projet) sont déterminés conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.

### **3 - Autres réseaux**

- **Réseaux d'électricité et de téléphone**

Dans un intérêt esthétique, ils sont enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

- **Réseaux de télécommunications numériques**

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

# LEXIQUE

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

---

### Exploitation agricole et forestière

---

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique dirigée par un exploitant qui met en valeur une surface minimum d'installation, fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures ou d'élevage.

### Habitation

---

**Logement** : comprend tous les logements, qu'ils soient en résidence principale ou secondaire, occupés de manière permanente ou occasionnelle.

**Hébergement** : comprend les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, les résidences étudiantes, les résidences pour personnes handicapées, etc.

### Commerce et activités de service

---

#### **Artisanat et commerces de détail :**

**Artisanat** : comprend les locaux et annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

**Commerce** : comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits et accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

*En référence au DOO du SCoT, sont distingués les commerces de détail et de proximité et ceux de « non proximité » :*

**Commerces de détail et de proximité** : vont concerner l'offre à destination des particuliers, soit pour des achats quotidiens (alimentation, tabac, presse...), s'inscrivant facilement dans les espaces urbanisés ; achats occasionnels de « produits légers » (petit équipement de la personne et de

la maison) s'insérant dans les tissus urbains mixtes ; achats plus exceptionnels de produits légers de type électroménager, vidéo, hifi... qui peuvent s'inscrire dans les espaces urbanisés (pas de nécessité de la proximité voiture). Certaines activités artisanales « de proximité » par leur dimension et la nature de l'activité (production, transformation, prestations de services, notamment dans le domaine de l'alimentation – boulangerie, boucherie...) sont considérées et traitées comme des commerces de proximité ayant vocation à s'implanter dans les tissus habités et les tissus à vocation « commerces de détail et de proximité ». Ces activités et commerces doivent être insérés dans les espaces prioritaires de développement, et **en priorité dans les parties centrales les mieux équipées.**

**Commerces de détail et de non-proximité** : vont concerner des achats occasionnels de « produits lourds » ou encombrants (jardinerie, bricolage...) qui s'effectuent le plus souvent en voiture, difficiles à insérer dans des tissus habités ; ou qui peuvent induire des temps de réflexion (meubles, automobile...) et des déplacements importants pour faire jouer la concurrence, souvent incompatibles avec les espaces habités. **Ces activités et commerces sont insérés plutôt dans les espaces dédiés à l'économie, ce sont les moins compatibles avec l'habitat.**

**Restauration** : comprend les établissements et annexes où s'effectue l'accueil d'une clientèle, où sont préparés des plats et boissons à consommer sur place ou à emporter. Rentrent dans ce champ les établissements dits « restaurants », « brasseries » etc., ainsi que les établissements de restauration rapide ou à emporter (type « snacks », etc.).

**Commerce de gros** : offre à destination des professionnels.

**Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de services et accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Rentrent notamment dans ce champ les banques, assurances, locaux médicaux ou paramédicaux...

**Hébergement hôtelier et touristique** : comprend les établissements commerciaux classés de type hôtels et résidences de tourisme, colonies de vacances, gîtes, etc.

## Équipements d'intérêt collectif et services publics

---

Cette destination comprend l'ensemble des constructions, installations et réseaux qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Ce qui comprend **notamment les équipements dits de superstructures** (les équipements sportifs, les établissements de santé et d'action sociale, les locaux et bureaux des administrations publiques ou assimilés, les équipements recevant du public, etc.) **mais également les équipements d'infrastructures** (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol).

**Équipements recevant du public** : sous-destination incluant les **établissements recevant du public (ERP)** (tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes extérieures sont admises, en plus du personnel ; peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, qu'il soit libre, restreint ou sur invitation ; Les ERP sont classés en types et en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables en fonction des risques).

## Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

---

**Industrie** : comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

**Entrepôt** : comprend les locaux où sont placées des marchandises en dépôt.

**Bureau** : comprend les locaux et annexes dépendants d'organismes publics ou privés où sont exercées des fonctions de direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

## TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT ECRIT

### Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fons voisins, et reliant le terrain à la voie de desserte des parcelles (privée ou publique).

### Alignement

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera domaine public. Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation par rapport aux voies des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

### 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.

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

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface de l'emprise au sol des constructions et la surface de l'unité foncière (excepté les parties de terrain sur lesquelles un emplacement réservé est inscrit).

Pour le calcul de l'emprise au sol :

⇒ Sont pris en compte :

- La projection verticale du volume des constructions
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris ouvert, pergolas ou pergolas bioclimatiques non attenantes à la construction principale...)
- Les rampes d'accès extérieures au sous-sol

⇒ Ne sont pas pris en compte :

- Les parties entièrement enterrées des bâtiments
- Les stationnements partiellement enterrés, à condition que la hauteur maximale de la construction, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50m vis-à-vis du terrain naturel.
- Les pergolas et pergolas bioclimatiques couvrant des terrasses attenantes à la construction principale, dans la limite de 25m<sup>2</sup> de surface au sol pour ces structures.

- Les éléments de débords éventuels sans dispositif de soutien (poteau) tels que débords de toitures, balcons, marquises...
- Les piscines extérieures
- Les bassins de rétention

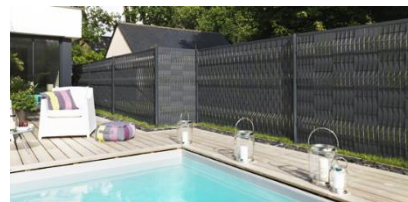
**Dispositifs « ajourés » pour les clôtures** : tous les dispositifs masquant les terrains privés à la vue mais **non pleins, percés de jours** : claires-voies, **grillages**, clôtures à lisses horizontales ou verticales, grilles, barrières bois, etc.

### Type de clôtures interdites





**Type de clôtures autorisées**





### 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)

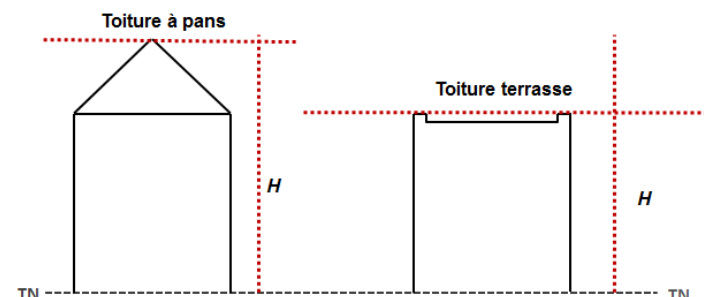
### Hauteur (pour le calcul en fonction des distances d'implantation)

La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement ou à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement ou de la limite.

**Hauteur au faitage** >> Hauteur mesurée à la ligne de jonction des pans de la toiture.

**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).

Prise en compte de la hauteur au faitage / au niveau supérieur de l'acrotère



**ICPE « Installation Classée pour l'Environnement » :** Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Certaines activités agricoles, certaines activités liées à l'agroalimentaire (ex. préparation et conditionnement vins, conserveries, etc.), l'utilisation de certaines substances, peuvent faire rentrer des activités artisanales, industrielles ou commerciales dans le champ des ICPE. La nomenclature ICPE est définie par un décret en Conseil d'Etat, qui soumet les installations à **autorisation**, à **enregistrement** ou à **déclaration** suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

### Ligne de recul

La ligne de recul est un outil qui matérialise graphiquement un espace situé derrière l'alignement (donc sur fond privé) où l'édification, des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisances, d'architecture ou d'urbanisme.

### Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

### 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.

