



COMMUNE du FONTANIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date
du :
29 janvier 2016
Approuvant la déclaration de projet
n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la
commune du Fontanil-Cornillon

Approbation PLU 29 novembre 2005
Modification n°1 approuvée le 30 mai 2011
Déclaration de projet n°1 approuvée le 08 avril 2014
Déclaration de projet n°2 approuvée le 08 juillet 2014
Modification simplifiée n°1 approuvée le 18 décembre 2014
Déclaration de projet n°3 approuvée le 18 décembre 2014
Modification simplifiée n°2 approuvée le 03 avril 2015
Déclaration de projet n°4 approuvée le 18 septembre 2015
Déclaration de projet n°5 approuvée le 29 janvier 2016

Commune du FONTANIL

Plan Local d'Urbanisme

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la commune du Fontanil. Conformément à l'article R 123-1 du Code de l'Urbanisme, il fait partie, avec le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les documents graphiques et les annexes, du dossier de plan local d'urbanisme. Le règlement ainsi que ses documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues par l'article L 123-5.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 – Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles **R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme** et portant règlement d'administration publique pour l'aménagement et l'urbanisme (dit Règlement National d'Urbanisme – RNU), à l'exception toutefois des articles dits d'ordre public soient les articles **R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme**, rappelés ci-dessous, et qui restent applicables quelles que soient les dispositions envisagées dans les règles du Plan Local d'Urbanisme.

Article R.111-2 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

Article R.111-3-2 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R.111-4 : « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

Article R.111-14-2 : « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la **loi n° 76-629 du 10 juillet 1976** relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-15 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983, ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article **R.122-22** ».

Article R.111-21 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2 – En application de la **loi du 27 Septembre 1941**, validée en 1945, qui régit en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques ainsi découverts, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structures, objets, vestiges, monnaies...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article **257 du Code Pénal**.

3 – S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui font l'objet de l'annexe n° 5-6 du présent document de Plan Local d'Urbanisme.

4 – Murs et clôtures :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément au régime particulier des articles **L.441-2, L.441-3 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme**.
- Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0.60 mètre n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire (articles **L.421-1 quatrième alinéa et R.421-1 du Code de l'Urbanisme**).
- Les murs autres que les clôtures, dont la hauteur est égale ou dépasse 2 mètres font l'objet d'un permis de construire (articles **L. et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme**).

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

6 – Dans la zone UA, les démolitions autorisées au titre de l'article 2 du règlement de zone sont soumises au permis de démolir, conformément aux articles **R.430-1 et R.430-2 du Code de l'Urbanisme**.

7 – Lorsque des dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés dans les secteurs non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ceux-ci doivent être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1993 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

8 – Les constructions à usage d'habitat situées de part et d'autre du bord d'une infrastructure classée « axe bruyant » devront recevoir des traitements de façade appropriés pour réduire les nuisances sonores, conformément aux réglementations en vigueur. Le classement sonore des voies, établi en application du Décret 95.21 du 9 janvier 1995 et de l'Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

9 – Les règles d'urbanisme définies dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme sont compatibles avec les réglementations supracommunales, notamment le Schéma Directeur de la Région Urbaine Grenobloise, la charte du Parc Naturel Régional de Chartreuse,...

10 – Article L.111-3 du Code Rural qui institue le principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation à proximité des exploitations agricoles. Néanmoins, la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 (art.

79) autorise, à compter du 1^{er} janvier 2006, une distance d'éloignement pour les exploitations agricoles inférieure aux normes afin de maintenir leurs activités à proximité de zones urbaines (habitations).

Article L111-3 en vigueur jusqu'au 31/12/2005

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

Article L111-3 en vigueur à compter du 1er janvier 2006 :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

11- L'ensemble du territoire de la commune du Fontanil est soumis à des **risques prévisibles naturels** qui font l'objet d'un **Plan de Prévention des Risques Naturels** (PPRN). Ce plan qui a valeur de servitude d'utilité publique est inséré dans les annexes du P.L.U.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières réparties de la manière suivante :

- Les **zones urbaines** sont dites « zone U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles comprennent 7 zones qui font l'objet du titre II du présent règlement :
 - **Zone UA** : Zone regroupant les tissus historiques plus ou moins agglomérés de la commune du centre bourg, accueillant des habitations de type individuel ou collectif, et susceptible de recevoir des activités commerciales, artisanales ou de services non nuisantes.
 - **Zone UB** : Zone attribuée aux ensembles d'immeubles collectifs et pouvant accueillir des activités non nuisantes : artisanales, de bureaux ou de service.
Elle comprend les secteurs :
 - **UBa** : Le quartier de Marquetière, constitué d'un habitat mixte, petits collectifs et habitat individuel groupé.
 - **UBb** : le quartier de Chancelière, celui-ci correspond à l'un des îlots de la Z.A.C. de Chancelière en cours de réalisation.
 - **UBc** : Ce secteur est situé dans le secteur dense le long de l'axe du Tramway. Celui-ci correspond en bordure Nord Est du cœur de village, destiné à accueillir un ensemble d'habitations, constitué de petits immeubles collectifs et de maisons de village. Un

ensemble d'habitations, qui mêle, habitat social et accession libre, commerces, services et équipements publics (maison de la petite enfance). Ce secteur, afin de respecter le caractère urbain et la proximité du centre village, est soumis à une orientation d'aménagement et de programmation.

- **Zone UC** : Zone à dominante d'habitat résidentiel de type pavillonnaire isolé ou groupé. Elle regroupe d'une manière générale l'ensemble des espaces résidentiels pavillonnaires de la commune.

Elle comprend les secteurs :

- **UCa** : au lieu-dit la Fétola, habitat individuel, individuel groupé et intermédiaire (opération d'ensemble, etc...)
- **UCb** : aux lieux-dits Claretière et Rafour, habitat individuel et individuel groupé (opération d'ensemble portant sur la totalité du secteur)
- **UCc** : secteur d'habitat individuel dans la ZAC de Chancelière existant avant sa réalisation.
- **UCd** : secteur d'habitat individuel dans la ZAC de Chancelière construit lors de sa réalisation.
- **UCe** : secteur d'habitat individuel, route de Mont Saint Martin.
- **UCf** : zone à vocation résidentielle à proximité de l'arrêt de tramway du Rafour. Ce secteur est couvert par une orientation d'aménagement.
- **UCg** : zone d'habitat en petit collectif résidentiel à proximité de l'arrêt terminus de la ligne E du Tramway. Ce secteur est couvert par une orientation d'aménagement.
- **UCh** : zone d'habitat en petit collectif résidentiel à proximité de l'arrêt terminus de la ligne E du Tramway. Ce secteur est couvert par une orientation d'aménagement.
- **UCi** : zone d'habitat à caractère résidentiel en renouvellement urbain
- **UCja et UCJb** : zones d'habitat mixte, en renouvellement urbain, avec principe d'épannelage des constructions. Ce secteur est couvert par une orientation d'aménagement.

- **Zone UE** : réservée aux équipements publics et d'intérêt général.

Elle comprend le secteur :

- **UEa** : secteur d'équipements publics d'infrastructures dans la ZAC de Chancelière.

- **Zone UX** réservée aux activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces.

Elle comprend les secteurs :

- **UXa** : qui reprend le périmètre de la ZAC Verrerie.
- **UXb** : correspondant à l'implantation d'un équipement commercial et de son stationnement.

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

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

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

Elle comprend deux zones qui font l'objet du titre III du présent règlement.

- **Zone AU** : non constructible actuellement pour des motifs énoncés dans le P.A.D.D.
- **Zone AU indiciée** qui peut être urbanisée sous certaines conditions définies : AUC

- Les **zones agricoles** sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
Ces zones font l'objet du titre IV du présent règlement.
Elles comprennent un secteur Ap dont les prescriptions sont destinées à préserver les vues lointaines sur les coteaux.
- Les **zones naturelles et forestières** sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article **L.123-4** du **Code de l'Urbanisme**. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
Ces zones font l'objet du titre V du présent règlement.

Elles comprennent les secteurs suivants :
 - **Nb** : les équipements d'intérêt général, les équipements de sports, de loisirs, les structures d'accueil et l'ensemble des activités liées à ces différents équipements.
 - **Nc** : propriété communale de Roquefeuil / Claretière destinée à recevoir des ouvrages et équipements à usage public.
 - **Nco** : corridors écologiques, recensés au schéma directeur, et préservés dans le P.A.D.D.
 - **Nz** : secteur d'intérêt scientifique correspondant au périmètre de la ZNIEFF de type 1 dit de la Roche Capellière.
- Les sites couverts de boisements de qualité à préserver ou inscrits dans une logique de trame paysagère et végétale à créer ou conforter sont soumis à la réglementation spécifique des Espaces Boisés Classés définie par les articles L. 130-1 à R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du Règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Une adaptation est considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs ci-dessus (définis à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme),
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CAS DE RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique des bâtiments ayant subi un sinistre est autorisée sur tout le territoire du Fontanil nonobstant des règles d'urbanisme édictées par les articles 1 à 13 du document de PLU et sous réserve qu'elle respecte la salubrité et la sécurité publiques.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIERS

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX SAILLIES

Les saillies et débords de toiture ne sont pas pris en considération pour le calcul de l'implantation du bâtiment, dans une limite de 1.00 mètre au-delà de la limite d'implantation autorisée, sauf dans le cas d'implantation sur limite. Les saillies et débords sur alignement des voies doivent respecter l'article L.112-5 du Code de la Voirie routière.

ARTICLE 8 : EXPLICATION DE DIFFERENTS TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT

Glossaire :

- **Acrotère**

L'acrotère est la ligne supérieure du relevé périphérique d'une toiture terrasse.

- **Activité de services**

Activité qui consiste à fournir une prestation.

- **Alignement**

L'alignement est la limite entre ce qui est ou qui sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale) sur demande adressée par le propriétaire ou son ayant-droit.

- **Annexes**

Construction ou partie de construction qui n'est pas destinée à l'habitat mais à ces dépendances : garage, buanderie, atelier, abris de jardin, local technique d'une piscine ...

- **Commerces**

Établissements dont l'activité consiste en la vente, la distribution de produits finis.

- **Emprise**

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par : la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus nécessaires.

L'emprise d'une voie désigne en général la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à la voie ainsi qu'à ses dépendances.

L'emprise d'une voie dans son état futur, c'est-à-dire prévu dans un document d'urbanisme, est la surface de terrain que la collectivité publique peut être amenée à acquérir dans les conditions légales (par rétrocession, acquisition amiable, procédure de cession gratuite, expropriation) pour l'affecter à cette voie, ainsi qu'à ses dépendances.

Le terme d'emprise publique désigne toutes les surfaces publiques : les espaces publics d'une manière générale (places, jardins, squares...), certains cours d'eau...

- **Equipements publics ou d'intérêt général**

L'ensemble des ouvrages de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

- **Faîtage**

Le faitage correspond au sommet du toit, c'est-à-dire la ligne supérieure du pan de toiture.

- **Habitat Intermédiaire**

Il se décline sous la forme d'un groupement d'habitat autorisant la réalisation de logements sur deux niveaux maximum, y compris les combles. Par exemple, une construction avec un logement en rez-de-chaussée et un logement à l'étage.

- Logements individuels

Le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.231-1 et L.232.1) définit la maison individuelle comme « tout immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage ».

- Marge de recul

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

- Mur pignon

Le mur pignon d'une construction à toiture à double pans est le mur portant les extrémités des pans de toit.

- Prospect

Distance d'implantation du bâtiment par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. $L = 4$ m), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. $L = H/2$), ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

- Rive basse de toiture

La rive basse correspond à l'égout du toit, c'est-à-dire la ligne inférieure du pan de toiture.

- Sinistre

Evènement fortuit pouvant entraîner des pertes matérielles ou humaines.

- Terrain Naturel

Le niveau du Terrain Naturel est déterminé par le relevé topographique du géomètre.

D'une manière générale, le terrain naturel est défini par la cote de la limite latérale de la voie ouverte à la circulation publique desservante la plus proche, ou de la cote du terrain avant travaux dans le cas de terrain en pente.

- Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif...).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA (Zone d'habitations individuelles et d'habitations collectives isolées et en ordre continu).

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à la partie agglomérée la plus dense de la commune : le Bourg. Il s'agit d'une zone d'habitat collectif et individuel (maisons de village bâties pour l'essentiel en continuité). Néanmoins, le centre bourg se caractérise par une mixité fonctionnelle (services/commerces de proximité et habitat). Celle-ci est à conserver.

Risques naturels

L'ensemble du territoire de la commune est soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. En outre, il est recommandé de se reporter aux fiches-conseils du PPRN.

SOMMAIRE

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

- Article UA 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Article UA 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article UA 3 – Accès et voiries
- Article UA 4 – Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...)
- Article UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
- Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article UA 9 – Emprise au sol des constructions
- Article UA 10 – Hauteur des constructions
- Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
- Article UA 12 – Stationnement des véhicules
- Article UA 13 – Espaces libres et plantations

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article UA 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

Article UA 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1 - Toutes les installations à usage industriel ainsi que les installations agricoles classées.
- 2 - Les différents dépôts définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des travaux relatifs à l'entretien et à la sécurisation des fossés, des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard.
- 3 - Les terrains de camping et de caravaning.
- 4 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une construction (cf. art. UA 11).
- 5 - Les abris de jardin, abris de week-end et les garages construits isolément, qui ne constitueraient pas une annexe des constructions principales.

Article UA 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

- 1 - Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane ...) destiné à un usage domestique, ou à condition que ces installations soient liées à un commerce et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous réserve du respect des autres règles en vigueur.
- 2 - Compte tenu des qualités urbanistiques et architecturales de la zone UA, toute démolition de bâtiment est conditionnée à l'obtention d'un permis de démolir.
- 3 - Les activités artisanales sont admises sous réserves qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores (conformes à l'article R.48-4 du Code de la Santé Publique) et olfactives.
- 4 - Les travaux d'entretien et de sécurisation des fossés, des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard ainsi que les exhaussements et les affouillements nécessaires à la protection contre les crues.
- 5 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre de la construction concernée, à la condition qu'elle respecte la sécurité et la salubrité publiques.

L'ensemble de ces dispositions devront être conformes aux prescriptions du P.P.R.N (zones et règlement en annexe).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 – Accès et voiries

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales demeure applicable.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire de passage aménagé sur un fonds voisin établie par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Sauf indication explicite portée aux documents graphiques, les voies existantes conservent leur alignement de fait actuel.

Lorsque les voies en impasse desservent plus de 5 logements, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Dans tous les cas, les caractéristiques, dimensions et formes des accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles auront à supporter et aux constructions qu'elles devront desservir.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...)

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement intercommunal de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole. Le schéma d'assainissement figure dans les annexes du PLU.

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

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

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement. Ainsi, toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre : un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sables, ...) et une infiltration ou un rejet des eaux épurées. Le système d'assainissement individuel sera conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

b) Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n°93-743.

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

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

c) Eaux pluviales

En référence aux articles 29 et suivants du règlement d'assainissement intercommunal, aux fins du présent règlement, on entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques.

Sont assimilées à ces eaux, celles provenant de l'arrosage des jardins, de lavage, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des bassins de natation, dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport.

En l'absence de réseau, ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser, à sa charge et conformément aux prescriptions de l'arrêté du permis de construire, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

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

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

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure peut être exigée.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'auront été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

3 – Ruisseaux et chantournes

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surfaces existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

4 – Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique, les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité technique avérée.

5 – Le stockage des ordures ménagères

Le stockage des ordures ménagères pourra être prévu dans un local d'ordures ménagères conforme aux normes de réglementation en vigueur et adapté aux besoins de l'immeuble et **aux contraintes de la collecte sélective**. Sa localisation sera soumise à l'avis des services concernés (La Métro).

Un complément d'information sur l'eau potable, l'assainissement et déchets est disponible dans les annexes du PLU (K).

Article UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies. Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment ; les dépassées de toiture n'étant pas prises en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

Lorsqu'une marge de recul est indiquée sur les documents graphiques, elle se substitue à l'alignement.

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

Dispositions particulières :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité.

Les portails seront implantés à une distance de 5 m de l'alignement de manière à préserver la sécurité des usagers et de créer une zone de stationnement en dehors de la voie de circulation.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute implantation en limite séparative doit être effectuée en référence aux constructions voisines :

- on privilégiera la continuité des tissus urbains en construisant en continuité des constructions voisines lorsque cela est possible ;
- on favorisera de la même manière une implantation en limite parcellaire lorsque l'occupation des parcelles voisines ne la rend pas inappropriée de manière à dégager un maximum d'espace réellement utilisable, à préserver l'intimité et la tranquillité des espaces privatifs de l'opération envisagée et de préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages.

1 – Les constructions doivent s'implanter en ordre continu c'est-à-dire sur les limites séparatives latérales. De plus, les constructions annexes à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins,...) peuvent être édifiées en limite séparative sur une longueur de 7 mètres. Dans ce cas, le retour sur une des limites voisines est autorisé sur une longueur maximale de 4 mètres.

2 – Lorsque les constructions ne pourront être édifiées en ordre continu leurs façades devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres.

3 – Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 m des limites séparatives sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité.

4 – Les dépassées de toits sont interdites sur les parcelles limitrophes.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics et des équipements publics.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est conseillée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de salubrité, de sécurité et d'ensoleillement.

Article UA 9 – Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol applicable à cette zone.

Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs...

Par ailleurs :

- des adaptations ou des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les équipements publics ou d'intérêt général,
- des règles de hauteur différente pourront être autorisées ou imposées si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-après ou en cas d'extension d'un bâtiment existant.
Cette disposition devra, en tout état de cause, respecter la hauteur maximale fixée à 12.00 mètres au faîtage.
- Dans le cas de constructions existantes à la date de publication du P.L.U., la hauteur constatée sera prise en compte.

Hauteur :

- La hauteur maximale de la construction est égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et sa verticale au sol naturel avant travaux.
- La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.
- Les constructions annexes ne devront pas excéder **3.50 mètres de hauteur totale** par rapport au terrain naturel. Néanmoins, il est admis pour les annexes accolées à l'habitation que la hauteur moyenne (annexe/habitation) atteigne 4 mètres.

Dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.

Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

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

1 – Aspect général des constructions

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certain cas.

Architecture

Sont interdites les constructions ne s'intégrant pas à l'environnement (exemples : fausse ferme, faux château, faux moulin, mas provençal, maison bretonne, maison « Ile de France »...) ou pastichant des édifices d'une autre époque (exemple : gothique, classiques, renaissance...).

Le couronnement des immeubles devra toujours faire l'objet d'une étude architecturale visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...

Les prescriptions énoncées pourront être adaptées dans le cas des bâtiments publics, dans la mesure où leur insertion dans le site et le paysage urbain environnant a fait l'objet d'une étude architecturale spécifique.

Dans le cadre des prescriptions proposées dans le P.A.D.D., et d'une approche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) les propositions architecturales pour les constructions privées et publiques prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

Façades

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois... ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un revêtement (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons de ciment...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Pour les enduits, les teintes choisies devront figurer, sous forme d'échantillons, dans le dossier du permis de construire ou la déclaration de travaux en s'inspirant de la palette de références disponible en mairie.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (Structure bois, briques, etc...) sont autorisés sous réserves d'une cohérence architecturale du projet.

Couvertures

Sont interdites :

- Les toitures à une seule pente (sauf dans le cas d'un bâtiment annexe accolé à une construction principale),
- les toitures terrasses (sauf · dans le cas de garages semi enterrés · partielles, 40% maximum de la couverture du bâtiment et sous réserve d'un usage privé ou commun à partir du ou des logements de l'étage concerné).
- Les toitures à pentes inverses.

Les toitures traditionnelles des constructions auront donc au moins 2 pans ; leurs pentes seront comprises entre 30% et 60%, présenteront des dénivelés d'au moins 0,40 mètres et seront pourvues d'un système de collecte des eaux pluviales les dirigeant vers un réseau uniquement affecté à cet usage ou, éventuellement, à un puits perdu. Les toitures des annexes auront une pente comprise entre 20% et 60%. Toutefois, pour des raisons d'intégration au bâtiment existant, il pourra être permis une toiture terrasse sur les annexes fermées ou dans le cas de garages semi enterrés pour des constructions nouvelles sous réserve que ceux-ci soient accessibles à partir des logements situés au niveau concerné ou qu'elle soit végétalisée.

Les matériaux de couverture s'harmoniseront avec ceux des constructions anciennes existantes. Les couvertures en tôle ondulée ou émaillée ou nervurée, en amiante – ciment ou en bacs métallique sont interdites. Il pourra être fait usage de tuiles de terre cuite ou de béton, de bardeaux d'asphalte, de bardeaux de tuile (polytuile) de couleur rouge vieilli, rouge nuancé ou brunes, **les toitures végétalisées sont admises.**

Les souches de cheminée (et de ventilation) seront obligatoirement crépies comme les façades ou en briques pressées et pourvues des sorties de fumée traditionnelles (dallettes ou ouvertures latérales). Les éléments en béton moulé du commerce et les aspirateurs statiques sont proscrits, ainsi que les tuyaux en amiante – ciment ou en métal.

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

Couleurs

Les couleurs, enduits et matériaux de couverture, devront être conformes à la palette de références, déposée en Mairie.

2 – Abords des constructions

Cette partie s'applique pour les constructions neuves, les aménagements des constructions existantes, les travaux de voirie, les réseaux et aménagements divers, privés et publics.

Implantation des constructions et mouvements de terre :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse coté dans les trois dimensions et un plan coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Clôtures et portails

Selon la nécessité (simple repérage des limites, interdiction du passage, protection aux vues, isolement complet...), on pourra utiliser ou combiner, à l'exclusion de toute autre chose, les diverses solutions suivantes :

En limite des voies publiques et privées (sauf chemins piétonniers) et emprises publiques :

- Simple haie vive d'essences variées locales (en s'inspirant de la plaquette « haies et plantations » présente en Mairie), doublée ou non d'un grillage, pouvant être fixé jusqu'en limite séparative et tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion de poteaux béton ;
- Un mur bahut de 0,40 mètre surmonté ou non d'un grillage, doublé d'une haie vive. Les canisses et matériaux opaques sont interdits.

En limite séparative :

- Simple haie vive d'essence variées locales (en s'inspirant de la plaquette « haies et plantations » présente en Mairie), doublée ou non d'un grillage, pouvant être fixé jusqu'en limite séparative et tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion de poteaux béton ;
- Un mur bahut de 0,40 mètre surmonté ou non d'un grillage, doublé d'une haie vive.
- Un mur bahut de 0,40 mètre surmonté de barrières (ou claustras) en bois.

La hauteur maximale des clôtures et des portails, tous matériaux confondus, est limitée à :

- 1.50 mètre sur les voies publiques et privées (sauf chemins piétonniers) et sur les emprises publiques,
- 2 mètres sur les limites séparatives.

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 à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et serviront de support à des plantes grimpantes.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité.

EDF, PTT, Télévision

Les coffrets de branchement devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Citernes, bouteilles

Gaz : les bouteilles jumelées de 13 et 40 Kg seront dissimulées, les citernes pourront être masquées par des plantations de végétaux (plantes grimpantes...).

Publicité

La publicité est autorisée dans les limites du règlement intercommunal de publicité (ci-joint en annexes).

Article UA 12 – Stationnement des véhicules

Stationnement automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés et matérialisés.

Les espaces à réserver pour le stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le parking ou le garage des véhicules de livraison et de services le cas échéant, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement ou de déchargement de véhicules puissent être effectuées en dehors des voies ou espaces publics.

Les dimensions de chaque emplacement sont les suivantes :

- largeur minimale 2.30 m,
- surface minimale par véhicule 12 m², les accès compris 25 m².

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement dont une en garage couvert. Les portails devront être réalisés avec un recul suffisant (5 mètres) permettant l'implantation de l'une des deux places de stationnement.
- Pour les bureaux et les services : 1 emplacement pour 30 m² utiles
- Pour les commerces : 1 emplacement / 25 m² de surface de vente
- Pour les restaurants : 1 emplacement / 10 m² de restauration
- Pour les hôtels : 1 emplacement / 2 chambres

En cas d'impossibilité technique, une participation sera demandée pour le stationnement sur le domaine public.

Stationnement deux roues

Un emplacement couvert aisément accessible situé au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, pour les véhicules à deux roues et/ou des voitures d'enfants devra être prévu selon les ratios suivants :

- Pour les constructions individuelles : un emplacement de 3 m² minimum par logement
- Pour les constructions collectives : un emplacement de 3 m² minimum par logement jusqu'à deux logements et 1 m² supplémentaire par logement supplémentaire.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations

Il est recommandé de s'inspirer de la plaquette « Haies et plantations » présente en Mairie. Le plan masse indiquera la nature et la localisation des plantations existantes et envisagées. Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité. Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (ex. : thuya,...) ou susceptibles d'attirer des chenilles processionnaires (pins). Les haies d'une seule essence sont à éviter.

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

Les opérations d'ensemble d'habitat collectif comporteront au moins 10 % d'espaces verts d'un seul tenant comprenant jeux et/ou espaces de détente commun.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 5 emplacements.

Espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.9 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 – Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour la zone UA.

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2 : ZONE UB (Zone d'habitations à caractère d'habitat collectif et d'habitat intermédiaire).

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine résidentielle qui accueille essentiellement des constructions d'habitations collectives et exceptionnellement des habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées en ordre discontinu. Elle est constituée en majorité d'ensembles immobiliers type copropriété.

Cet espace urbain est aujourd'hui largement construit mais la ville doit pouvoir continuer à évoluer pour répondre à de nouvelles demandes d'implantations tout en améliorant ses qualités urbaines. Ainsi, le changement de destination pour un usage d'habitation, des bâtiments anciens à caractère patrimonial est autorisé. Cette zone peut également accueillir des services de proximité, des équipements publics et des activités non nuisantes implantés au cœur du tissu bâti.

On distingue trois secteurs :

- UBa : Le quartier de Marquetière, constitué d'un habitat mixte, petits collectifs et habitat individuel groupé.
- UBb : le quartier de Chancelière, celui-ci correspond à l'un des îlots de la Z.A.C. de Chancelière en cours de réalisation.
- UBc : Ce secteur est situé dans le secteur dense le long de l'axe du Tramway. Celui-ci correspond en bordure Nord Est du cœur de village, destiné à accueillir un ensemble d'habitations, constitué de petits immeubles collectifs et de maisons de village. Un ensemble d'habitations, qui mêle, habitat social et accession libre, commerces, services et équipements publics (maison de la petite enfance). Ce secteur, afin de respecter le caractère urbain et la proximité du centre village, est soumis à une orientation d'aménagement et de programmation.

Risques naturels

L'ensemble du territoire de la commune est soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. En outre, il est recommandé de se reporter aux fiches-conseils du PPRN.

SOMMAIRE

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

- Article UB 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Article UB 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article UB 3 – Accès et voiries
- Article UB 4 – Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...)
- Article UB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
- Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article UB 9 – Emprise au sol des constructions
- Article UB 10 – Hauteur des constructions
- Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
- Article UB 12 – Stationnement des véhicules
- Article UB 13 – Espaces libres et plantations

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article UB 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

Article UB 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1 - Toutes les installations à usage industriel ainsi que les installations agricoles classées.
- 2 - Les constructions à usage de commerces, sauf dans les secteurs UBa et UBc.
- 3 - Les différents dépôts définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des travaux relatifs à l'entretien et à la sécurisation des fossés, des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard.
- 4 - Toutes les constructions individuelles, sauf dans les secteurs UBa et UBc.
- 5 - Les terrains de camping et de caravaning.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une construction (cf. art. UB 11).
- 7 - Les abris de jardin, abris de week-end et les garages construits isolément, qui ne constitueraient pas une annexe des constructions principales.

Article UB 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

- 1 - L'extension des activités existantes, à condition qu'elle n'engendre pas ou n'augmente pas les nuisances sonores (conforme à l'article **R.48-4** du **Code de la Santé Publique**) et olfactives.
- 2 - Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane ...) destiné à un usage domestique, à condition que ces installations soient liées à une activité et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous réserve du respect des autres règles en vigueur.
- 3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre de la construction (y compris les maisons individuelles, groupées ou non) concernée à la condition qu'elle respecte la sécurité et la salubrité publiques.
- 4 - Dans le secteur UBa, peuvent en outre être autorisés, des lotissements et ensembles immobiliers en habitat collectif et individuel pouvant intégrer des équipements publics, des activités de services, des restaurants, des hôtels sous réserve d'un aménagement cohérent de la zone.
- 5 - Les travaux d'entretien et de sécurisation des fossés, des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard ainsi que les exhaussements et les affouillements nécessaires à la protection contre les crues.
- 6 - Le secteur UBc est soumis à une O.A.P. (orientation d'aménagement et de programmation). Le projet présenté devra être compatible avec cette O.A.P.
- 7- Pour les opérations situées dans le secteur UBc délimité sur le document graphique du PLU au titre de l'article L123-2 b) du Code de l'Urbanisme, les constructions à destination d'habitation à la condition que le programme de l'opération immobilière objet du permis de construire, comporte au moins 80 logements dont au moins 33 logements locatifs sociaux.

L'ensemble de ces dispositions devront être conformes aux prescriptions du P.P.R.N (zones et règlement en annexe).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – Accès et voiries

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales demeure applicable.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire de passage aménagé sur un fonds voisin établie par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Sauf indication explicite portée aux documents graphiques, les voies existantes conservent leur alignement de fait actuel.

Lorsque les voies en impasse desservent plus de 5 logements, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

En zone UBc, cette disposition ne s'applique pas.

Dans tous les cas, les caractéristiques, dimensions et formes des accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles auront à supporter et aux constructions qu'elles devront desservir.

Dans le secteur UBc, les accès automobiles, le positionnement des parkings et des cheminements piétonniers devront être compatibles avec l'O.A.P.

Les projets de constructions et d'aménagement privés devront, par leurs dispositions de raccordement au voiries publiques, participer à la mise en valeur de l'espace.

Article UB 4 – Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...)

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement intercommunal de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole. Le schéma d'assainissement figure dans les annexes du PLU.

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

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

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement. Ainsi, toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre : un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sables, ...) et une infiltration ou un rejet des eaux épurées. Le système d'assainissement individuel sera conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

b) Eaux usées non domestiques

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

déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n°93-743.

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

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

c)Eaux pluviales

En référence aux articles 29 et suivants du règlement d'assainissement intercommunal, aux fins du présent règlement, on entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques.

Sont assimilées à ces eaux, celles provenant de l'arrosage des jardins, de lavage, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des bassins de natation, dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport.

En l'absence de réseau, ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser, à sa charge et conformément aux prescriptions de l'arrêté du permis de construire, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

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

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

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure peut être exigée.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'auront été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

3 – Ruisseaux et chantournes

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surfaces existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

En zone UBc, la couverture des ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surfaces existants sont autorisées.

4 – Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique, les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité technique avérée.

5 – Le stockage des ordures ménagères

Pour l'habitat collectif et intermédiaire, le stockage des ordures ménagères devra être prévu dans un local d'ordures ménagères spécifique conforme aux normes de réglementation en vigueur et adapté aux besoins de l'immeuble et **aux contraintes de la collecte sélective**.

Dans le cadre d'un ensemble immobilier ou d'un lotissement, il devra être prévu un local dont la localisation sera soumise à l'avis des services concernés (La Métro).

En zone UBc, les constructions nouvelles ne sont pas soumises à cette réglementation.

Toutefois, l'implantation d'un dispositif de conteneurs enterrés répondant au besoin de l'opération objet du permis de construire, devra être réalisée.

Un complément d'information sur l'eau potable, l'assainissement et déchets est disponible dans les annexes du PLU (K).

Article UB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

La marge de recul (marge déterminée par rapport à l'alignement) est l'espace dans lequel les constructions nouvelles ne peuvent être implantées pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

La marge de recul n'est opposable au tiers que dans le cas de constructions nouvelles. Pour les constructions existantes situées en tout ou partie dans la marge de recul seront autorisés tous les aménagements intérieurs, les créations d'ouvertures ou les travaux de surélévation et d'extension dans l'alignement du bâti existant dans la mesure où ces travaux n'aggravent pas la situation en matière de sécurité publique.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf pour les secteurs UBb et UBc où le retrait minimum sera de 2.00 m.

Des retraits inférieurs à 5 m, ainsi que des implantations à l'alignement peuvent être autorisés par rapport aux chemins piétonniers, places, voies en impasse et voies internes des ensembles d'habitat sous réserve que les constructions ne diminuent pas la visibilité sur la voie de circulation.

Pour des raisons architecturales, de visibilité, de paysage, des marges de recul plus importantes sont imposées sur certaines voies d'une importance particulière. C'est le cas en particulier sur la RN 75 où il est fixé une trouée de 34 mètres (cf. document graphique).

Cette disposition ne s'applique pas au droit du secteur UBc où le nouvel alignement est celui de la ligne E du Tramway).

Pour les corps principaux des bâtiments construits en retrait, les dépassées de toitures, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques et les équipements publics.

Dispositions particulières :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité sur une voie de circulation.

Pour l'habitat individuel, les portails seront implantés en retrait, 5 mètres, par rapport à l'alignement de manière à préserver la sécurité des usagers et de créer une zone de stationnement en dehors de la voie de circulation.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives égale à la moitié de leur hauteur ($l=h/2$) avec un minimum de 4 mètres.

En zone UBc, les constructions devront s'implanter à une distance minimum de 4.00 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment. Les dépassées de toitures, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Les constructions annexes à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins,...) seront implantées au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Toutefois, elles peuvent être édifiées sur limite séparative sous réserve que leur longueur sur ladite limite n'excède pas 7 mètres. Dans ce cas, le retour sur une des limites voisines est autorisé sur une longueur maximale de 4 mètres.

En zone UBC, la longueur sur limite ne doit pas excéder 8.00 mètres.

Dans tous les cas, les constructions annexes ne devront pas excéder **3.50 mètres de hauteur totale** par rapport au terrain naturel. Néanmoins, il est admis pour les annexes accolées à l'habitation que la hauteur mitoyenne (annexe/habitation) atteigne 4 mètres.

En zone UBc, dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.

Les dépassées de toits sont interdites sur les parcelles limitrophes.

Les piscines pourront être implantées jusqu'à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité sur une voie de circulation.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics et des équipements publics.

Pour le secteur UBb :

Toute construction nouvelle implantée dans le périmètre de la ZAC Chancelière devra s'implanter dans l'une des zones constructibles définies sur le plan de zonage du PLU, sous les conditions suivantes :

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, un prospect minimum de 3 mètres est exigé au droit de la limite séparative.
- L'implantation d'une construction en limite séparative est autorisée sous réserve que la hauteur maximum en limite ne soit pas supérieure à 10.00 m.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est conseillée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de salubrité, de sécurité et d'ensoleillement.

Pour le secteur UBb et UBc, il n'est pas édicté de règles particulières à cet article.

Article UB 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de plus de 3 logements ne peut excéder 50 % de la surface du terrain concerné.

Pour le secteur UBb, il n'est pas édicté de règles particulières à cet article.

Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs...

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions à usage collectif, zone UB et secteurs UBa et UBb, est fixée à 15,20 m. (rez + 3 étages avec combles aménageables).

Pour le secteur UBc celle-ci est fixée à 16,00 m (rez + 3 étages + étage partiel), le nombre d'étages et leur localisation devront être conformes à l'O.A.P.

Dans le cas où le PPRI ou le PPRN définit une hauteur de référence ou impose une surélévation par rapport au terrain naturel, cette hauteur de référence ou cette surélévation est mesurée par rapport au point du terrain naturel avant travaux le plus haut situé dans l'emprise du bâtiment concerné.

L'altitude de ce point augmenté de la hauteur de référence ou de la surélévation imposé définit un niveau de référence, la hauteur totale de la construction concernée étant alors calculée par rapport à ce niveau de référence.

La hauteur maximale des maisons individuelles, dans le secteur UBa et UBc, n'excèdera pas 9,00 mètres.

Les constructions annexes ne devront pas excéder **3.50 mètres de hauteur totale** par rapport au terrain naturel. Néanmoins, il est admis pour les annexes accolées à l'habitation que la hauteur moyenne (annexe/habitation) atteigne 4 mètres.

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tous points du bâtiment à partir du sol naturel avant réalisation de travaux imposés jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures étant exclus.

Des adaptations ou des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé. Cette disposition ne s'applique pas pour le secteur UBa.

Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

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

1 – Aspect général des constructions

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent.

Architecture

Sont interdites les constructions ne s'intégrant pas à l'environnement (exemples : fausse ferme, faux château, faux moulin, mas provençal, maison bretonne, maison « Ile de France »...) ou pastichant des édifices d'une autre époque (exemple : gothique, classiques, renaissance...).

Le couronnement des immeubles devra toujours faire l'objet d'une étude architecturale visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...

Les prescriptions énoncées pourront être adaptées dans le cas des bâtiments publics, dans la mesure où leur insertion dans le site et le paysage urbain environnant a fait l'objet d'une étude architecturale spécifique.

Dans le cadre des prescriptions proposées dans le P.A.D.D., et d'une approche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) les propositions architecturales pour les constructions privées et publiques prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

Façades

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois... ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un revêtement (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons de ciment...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Pour les enduits, les teintes choisies devront figurer, sous forme d'échantillons, dans le dossier du permis de construire ou la déclaration de travaux en s'inspirant de la palette de références disponible en mairie.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (Structure bois, briques, etc... sont autorisés sous réserves d'une cohérence architecturale du projet).

Pour le secteur UBb, les couleurs de façades seront choisies dans une gamme de teintes légères aux tons pastel. Des tons plus marqués pourront être utilisés pour des éléments architecturaux de petites dimensions telles que des menuiseries, serrureries, etc...

Couvertures

Sont interdites :

- Les toitures à une seule pente (sauf dans le cas d'un bâtiment annexe accolé à une construction principale),
- les toitures terrasses (sauf · dans le cas de garages semi enterrés · partielles, 40% maximum de la couverture du bâtiment et sous réserve d'un usage privé ou commun à partir du ou des logements de l'étage concerné).
- Les toitures à pentes inverses.

Les toitures traditionnelles des constructions auront donc au moins 2 pans ; leurs pentes seront comprises entre 30% et 60%, présenteront des dénivelés d'au moins 0,40 mètres et seront pourvues d'un système de collecte des eaux pluviales les dirigeant vers un réseau uniquement affecté à cet usage ou, éventuellement, à un puits perdu. Les toitures des annexes auront une pente comprise entre 20% et 60%. Toutefois, pour des raisons d'intégration au bâtiment existant, il pourra être permis une toiture terrasse sur les annexes fermées ou dans le cas de garages semi enterrés pour des constructions nouvelles sous réserve que ceux-ci soient accessibles à partir des logements situés au niveau concerné ou qu'elle soit végétalisée.

Les matériaux de couverture s'harmoniseront avec ceux des constructions anciennes existantes. Les couvertures en tôle ondulée ou émaillée ou nervurée, en amiante – ciment ou en bacs métallique sont interdites. Il pourra être fait usage de tuiles de terre cuite ou de béton, de bardeaux

d'asphalte, de bardeaux de tuile (polytuile) de couleur rouge vieilli, rouge nuancé ou brunes, **les toitures végétalisées sont admises.**

Les souches de cheminée (et de ventilation) seront obligatoirement crépies comme les façades ou en briques pressées et pourvues des sorties de fumée traditionnelles (dalles ou ouvertures latérales). Les éléments en béton moulé du commerce et les aspirateurs statiques sont proscrits, ainsi que les tuyaux en amiante – ciment ou en métal.

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

Pour le secteur UBb :

En règle générale, les toitures en extrémités des bâtiments seront en forme de croupe (3 pans). Leur pente ne pourra être supérieure à 40%. Les toitures seront couvertes en tuiles, leur couleur devra être en harmonie avec les toitures environnantes.

Il sera possible de réaliser des terrasses partielles au décrochement d'un étage, à la jonction entre 2 bâtiments, sur certains pignons pour affirmer un effet de « porte », ces terrasses devront être accessibles aux logements. Ces terrasses partielles ne sont autorisées que sur les niveaux rez + 1 et rez + 2.

Elles pourront être autorisées, voire imposées en pignon ou sur certains retours des bâtiments ou à la jonction de 2 bâtiments pour des raisons architecturales :

- Les terrasses couvrant les parkings sont autorisées. Elles devront être rendues accessibles et traitées soit en dalles avec jardinières, soit en espaces plantés ou les deux à la fois, selon les exigences du plan de composition.
- Dans le cas de la réalisation de locaux à ordures, ceux-ci devront être couverts par une toiture. Les matériaux devront être en harmonie avec les bâtiments principaux.

Un épannelage varié devra être recherché en harmonie avec la composition d'ensemble du plan de masse.

Dans le secteur UBc, les toitures terrasses sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Lorsqu'elles sont accessibles à partir du logement,
- Ou lorsqu'elles sont végétalisées,
- Ou lorsqu'elles assurent la couverture de parcs de stationnements souterrains ou semi-enterrés
- Ou lorsqu'elles sont à l'usage de parkings aériens, et/ou de dessertes automobiles et/ou piétonnières et/ou cycle

Couleurs

Les couleurs, enduits et matériaux de couverture, devront être conformes à la palette de références, déposée en Mairie.

2 – Abords des constructions

Cette partie s'applique pour les constructions neuves, les aménagements des constructions existantes, les travaux de voirie, les réseaux et aménagements divers, privés et publics.

Implantation des constructions et mouvements de terre :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse coté dans les trois dimensions et un plan coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Pour le secteur UBb, la limite entre domaine public et domaine privé sera matérialisée par une différence de revêtement du sol, des plots, des plantations denses à l'alignement, haies vives ...etc.

Clôtures et portails

Selon la nécessité (simple repérage des limites, interdiction du passage, protection aux vues, isolement complet...), on pourra utiliser ou combiner, à l'exclusion de toute autre chose, les diverses solutions suivantes :

En limite des voies publiques et privées (sauf chemins piétonniers) et emprises publiques :

- Simple haie vive d'essences variées locales (en s'inspirant de la plaquette « haies et plantations » présente en Mairie), doublée ou non d'un grillage, pouvant être fixé jusqu'en limite séparative et tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion de poteaux béton ;
- Un mur bahut de 0,40 mètre surmonté ou non d'un grillage, doublé d'une haie vive. Les canisses et matériaux opaques sont interdits.

En limite séparative :

- Simple haie vive d'essence variées locales (en s'inspirant de la plaquette « haies et plantations » présente en Mairie), doublée ou non d'un grillage, pouvant être fixé jusqu'en limite séparative et tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion de poteaux béton ;
- Un mur bahut de 0,40 mètre surmonté ou non d'un grillage, doublé d'une haie vive.
- Un mur bahut de 0,40 mètre surmonté de barrières (ou claustras) en bois.

La hauteur maximale des clôtures et des portails, tous matériaux confondus, est limitée à :

- 1.50 mètre sur les voies publiques et privées (sauf chemins piétonniers) et sur les emprises publiques,
- 2 mètres sur les limites séparatives.

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 à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et serviront de support à des plantes grimpantes.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité.

EDF, PTT, Télévision

Les coffrets de branchement devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Citernes, bouteilles

Gaz : les bouteilles jumelées de 13 et 40 Kg seront dissimulées, les citernes pourront être masquées par des plantations de végétaux (plantes grimpantes...).

Publicité

La publicité est autorisée dans les limites du règlement intercommunal de publicité (ci-joint en annexes).

Article UB 12 – Stationnement des véhicules

Stationnement automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés et matérialisés.

Les espaces à réserver pour le stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le parking ou le garage des véhicules de livraison et de services le cas échéant, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement ou de déchargement de véhicules puissent être effectuées en dehors des voies ou espaces publics.

Les dimensions de chaque emplacement sont les suivantes :

- largeur minimale 2.30 m,
- surface minimale par véhicule 12 m², les accès compris 25 m²,
- En zone UBc, les accès mutualisés sont non règlementés

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation collective : 2,5 places par logement dont une en garage couvert.
- Pour les bureaux et les services: 1 pour 30 m² utiles
- Pour les restaurants : 1 emplacement / 10 m² de restauration
- Pour les hôtels : 1 emplacement / 2 chambres

En cas d'impossibilité technique, une participation sera demandée pour le stationnement sur le domaine public.

Pour le secteur UBa :

Pour les logements, on devra au minimum réaliser soit en parkings extérieurs soit en garages couverts :

- Pour l'habitat individuel : 2 places de stationnement par unité de logement
- Pour l'habitat collectif : 1,5 places de stationnement par unité de logement
- Pour les autres constructions : on se référera aux règles déterminées précédemment.

Pour le secteur UBb :

- Constructions à usage d'habitation collective : 2 emplacements dont 1 couverte par logement.
- Les places couvertes devront être réalisées en sous-sol enterré sous les bâtiments, les terrasses débordantes de l'emprise des immeubles sont autorisées pour répondre aux besoins.
- La seconde place sera réalisée à l'air libre. Leur réalisation pourra être autorisée en tout ou partie sur le domaine public (UEa) aux emplacements figurant sur le plan de zonage et devra figurer dans le plan de masse déposé au permis de construire.
- Les rangées de box individuels ouvrant sur l'extérieur sont interdites.

Pour le secteur UBc :

Pour les constructions à usage d'habitation : il doit être aménagé au minimum 1 place de stationnement et au maximum 1,5 place de stationnement par logement ou par tranche de 75 m² de surface de plancher. La moitié au moins des places de stationnement sera couverte.

Pour les bureaux, services et commerce : 1 emplacement pour 100 m² utiles.

Stationnement deux roues

Un emplacement couvert aisément accessible situé au rez-de-chaussée sauf impossibilité technique pour les véhicules à deux roues et/ou des voitures d'enfants devra être prévu selon les ratios suivants :

- Pour les constructions individuelles : un emplacement de 3 m² minimum par logement.
- Pour les constructions collectives : un emplacement de 3 m² minimum par logement jusqu'à deux logements et 1 m² supplémentaire par logement supplémentaire.

En zone UBc : un (ou plusieurs) emplacement couvert aisément accessible situé de préférence au rez-de-chaussée (ou au sous-sol en cas de contraintes justifiées) pour les véhicules à deux roues et/ou des voitures d'enfants devra être prévu selon le ratio suivant :
Un emplacement de 3 m² minimum par logement (ou 75 m² de surface de plancher) jusqu'à 2 logements (ou 150 m² de plancher),
Puis 1 m² supplémentaire par logement (ou par tranche de 70 m² de surface de plancher).

Article UB 13 – Espaces libres et plantations

Il est recommandé de s'inspirer de la plaquette « Haies et plantations » présente en Mairie. Le plan masse indiquera la nature et la localisation des plantations existantes et envisagées. Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité. Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (ex : thuya,...) ou susceptibles d'attirer des chenilles processionnaires (pins). Les haies d'une seule essence sont à éviter.

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

Les opérations d'ensemble d'habitat collectif comporteront au moins 10% d'espaces verts d'un seul tenant comprenant jeux et/ou espaces de détente commun.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 5 emplacements.

Dans le secteur UBb, les dalles couvrant les garages souterrains et d'une manière générale l'ensemble des sous-sols, feront l'objet, en intégrant les accès des véhicules et les parkings à l'air libre, d'un aménagement paysager de qualité (dalles, jardinières).

En zone UBc : les projets comporteront au moins 20% d'espaces de pleine terre végétalisés d'un seul tenant. Les espaces de pleine terre s'entendent comme des espaces ne comprenant aucune construction souterraine.

Les toitures terrasses seront végétalisées sur les parties non accessibles par les usagers et non exploitées par des équipements techniques.

Un arbre de haute tige sera planté (ou conservé) tous les 100 m² d'espaces verts

Espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.9 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 – Coefficient d'occupation du sol.

1. Pour la zone UB, le coefficient applicable pour les logements collectifs est de 0.50.
2. Pour le secteur UBa, le coefficient applicable est de 0.45.
3. Pour le secteur UBb, la SHON maximale autorisée est de 13.600 m².
4. Pour les équipements publics et collectifs, il n'est pas fixé de COS. Il résulte de l'application des articles UB1 à UB13.
5. La reconstruction après sinistre de bâtiments dont la surface hors œuvre nette dépasserait le COS de la zone est autorisée à concurrence des surfaces hors œuvre préexistantes.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 3 : ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère résidentiel où l'habitat individuel domine. Les constructions à usage d'habitation peuvent faire partie ou non de lotissements ou ensembles avec les services et équipements qui leur sont directement nécessaires. Pour une gestion économe des sols, des sous-secteurs accueillent des formes urbaines plus diversifiées.

Elle comprend les secteurs suivants :

- UCa : au lieu-dit la Fétola, habitat individuel isolé, individuel groupé et petit collectif. Ce secteur fait l'objet d'une « orientation d'aménagement »
- UCb : aux lieux-dits Claretière et Rafour, habitat individuel isolé et individuel groupé (opération d'ensemble portant sur la totalité du secteur)
- UCc : zone d'habitat individuel dans la ZAC de Chancelière existant avant sa réalisation.
- UCd : zone d'habitat individuel dans la ZAC de Chancelière construit lors de sa réalisation.
- UCe : zone d'habitat individuel en bordure de la route de Mont Saint Martin.
- UCf : zone à vocation résidentielle à proximité de l'arrêt de tramway du Rafour. Ce secteur est couvert par une orientation d'aménagement.
- UCg : zone d'habitat en petit collectif résidentiel à proximité de l'arrêt terminus de la ligne E du Tramway. Ce secteur est couvert par une orientation d'aménagement.
- UCh : zone d'habitat en petit collectif résidentiel à proximité de l'arrêt terminus de la ligne E du Tramway. Ce secteur est couvert par une orientation d'aménagement.
- UCi : zone d'habitat à caractère résidentiel en renouvellement urbain
- UCja et UCJb : zones d'habitat mixte, en renouvellement urbain, avec principe d'épannelage des constructions. Ce secteur est couvert par une orientation d'aménagement.

Risques naturels

L'ensemble du territoire de la commune est soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. En outre, il est recommandé de se reporter aux fiches-conseils du PPRN.

SOMMAIRE

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

Article UC 1	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article UC 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3	Accès et voiries
Article UC 4	Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...)
Article UC 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article UC 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article UC 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article UC 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article UC 9	Emprise au sol des constructions
Article UC 10	Hauteur des constructions
Article UC 11	Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
Article UC 12	Stationnement des véhicules
Article UC 13	Espaces libres et plantations

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14	Coefficient d'occupation du sol
----------------------	---------------------------------

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

Article UC 1	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
---------------------	---

- 1 - Toutes les installations à usage industriel ainsi que les installations agricoles classées.
- 2 - Les différents dépôts définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des travaux relatifs à l'entretien et à la sécurisation des fossés, des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard.
- 3 - Les terrains de camping et de caravaning.
- 4 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une construction (cf. art. UC 11).
- 5 - Les abris de jardin, abris de week-end et les garages construits isolément, qui ne constitueraient pas une annexe des constructions principales.
- 6 - Les serres exigeant une demande d'autorisation et d'utilisation des sols.
- 7 - Les constructions à usage de commerces.
- 8 - La construction d'immeubles collectifs sauf dans le secteur UCa, UCf, UCg, UCh, UCja et UCjb :
- 9 - Dans le sous-secteur UCg, sont interdites toute construction et installation dans le secteur délimité comme éléments écologique et paysager à requalifier en application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Article UC 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières
---------------------	---

- 1 - Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane ...) destiné à un usage domestique, sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous réserve du respect des autres règles en vigueur.
- 2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre de la construction concernée à la condition qu'elle respecte la sécurité et la salubrité publiques.
- 3 - Les activités artisanales sont admises sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores (conforme à l'article **R.48-4 du Code de la Santé Publique**) et olfactives.
- 4 - Dans le secteur UCa, l'habitat petit collectif suivant les conditions fixées dans l'orientation d'aménagement
- 5 - Dans le secteur UCb, l'habitat individuel groupé (maisons en bande, accolées, jumelées) sous la condition que l'opération projetée porte sur l'ensemble du secteur considéré.
- 6 - Les travaux d'entretien et de sécurisation des fossés, des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard ainsi que les exhaussements et les affouillements nécessaires à la protection contre les crues.
- 7 - Dans le secteur UCe, un lotissement ou un ensemble résidentiel en habitation individuelles isolées, avec les équipements et services nécessaires, s'il est réalisé sur l'ensemble du secteur concerné et s'il fait l'objet d'un aménagement cohérent de la zone.
- 8 - Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement, délimité au titre de la servitude L 123-2 a) du C. Urb., seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet l'extension limitée de 30 m² de SHON.
- 9 - Sur les emprises ferroviaires sont autorisées les constructions et la réalisation d'outillage nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

- 10 - Dans le secteur UCg et UCh, l'habitat collectif en suivant les conditions fixées dans les orientations d'aménagement respectives.
- 11 - Pour les opérations situées dans les secteurs délimité sur les documents graphique du PLU au titre de l'article L123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, les constructions à destination d'habitation à la condition que :
- En cas de résiliation d'un programme d'au moins 10 logements, 50 % du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'état tel que définis sur le document du règlement graphique (PLAI – PLUS).
 - Ce pourcentage s'applique aux mètres carrés de surface de plancher, y compris la surface de plancher existante. En cas de programme mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.
- 12 – Pour les opérations situées dans les secteurs délimités sur le document graphique du PLU au titre de l'article L123-2 b) du Code de l'Urbanisme :
- Secteurs « Les muriers » (toutes parcelles en zone UCh), les constructions à destination d'habitation à la condition que le programme de l'opération immobilière objet du permis de construire, comporte au moins 33 logements dont au moins 12 logements locatifs sociaux.
- Secteurs « Nord Chancelière » (Toutes parcelles en zone UCja et UCjb), les constructions à destination d'habitation à la condition que le programme de l'opération immobilière objet du permis de construire, comporte au moins 85 logements dont au moins 30 logements locatifs sociaux.
- 13 – Dans les secteurs UCja et UCjb selon les conditions fixées dans l'orientation d'aménagement et de programmation

L'ensemble de ces dispositions devront être conformes aux prescriptions du P.P.R.N (zones et règlement en annexe).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3	Accès et voiries
---------------------	-------------------------

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales demeure applicable.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire de passage aménagé sur un fonds voisin établie par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Sauf indication explicite portée aux documents graphiques, les voies existantes conservent leur alignement de fait actuel.

Lorsque les voies en impasse desservent plus de 5 logements, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour. En zones UCf, UCg et UCh et uniquement en cas d'impossibilité technique, d'autres dispositions répondant à cette nécessité devront être présentées.

Dans tous les cas, les caractéristiques, dimensions et formes des accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles auront à supporter et aux constructions qu'elles devront desservir.

Dans le secteur UCa, UCf, UCg, UCh, UCja et UCjb : les accès devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement.

Dans les secteurs UCb, un seul accès sera autorisé pour des raisons de sécurité respectivement :

- pour le lieu-dit Claretière sur la rue Bach et sur le chemin de Claretière.
- pour le lieu-dit Rafour, sur la rue du Rafour.

Article UC 4	Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...)
---------------------	--

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement intercommunal de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole. Le schéma d'assainissement figure dans les annexes du PLU.

- a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

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

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement. Ainsi, toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre : un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sables, ...) et une infiltration ou un rejet des eaux épurées. Le système d'assainissement individuel sera conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

b) Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n°93-743.

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

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

c) Eaux pluviale :

En référence aux articles 29 et suivants du règlement d'assainissement intercommunal, aux fins du présent règlement, on entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques.

Sont assimilées à ces eaux, celles provenant de l'arrosage des jardins, de lavage, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des bassins de natation, dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport.

En l'absence de réseau, ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser, à sa charge et conformément aux prescriptions de l'arrêté du permis de construire, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

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

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

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure peut être exigée.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'auront été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

3 – Ruisseaux et chantournes

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surfaces existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

4 – Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique, les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité technique avérée.

5 – Le stockage des ordures ménagères

Pour l'habitat collectif et intermédiaire, le stockage des ordures ménagères devra être prévu dans un local d'ordures ménagères spécifique conforme aux normes de réglementation en vigueur et adapté aux besoins de l'immeuble et **aux contraintes de la collecte sélective**.

Dans le cadre d'un ensemble immobilier ou d'un lotissement, il devra être prévu un local dont la localisation sera soumise à l'avis des services concernés (La Métro).

En zone UCf, UCg, UCh, UCja et UCjb : les constructions nouvelles ne sont pas soumises à cette réglementation. Toutefois, l'implantation d'un dispositif de conteneurs enterrés répondant au besoin de l'opération devra être réalisée sur le tènement objet du projet ; en cas d'impossibilité technique avérée de réalisation sur le tènement, le site de collectif existant à proximité immédiate de l'opération sera renforcé si besoin est.

Un complément d'information sur l'eau potable, l'assainissement et déchets est disponible dans les annexes du PLU (K).

Article UC 5	Superficie minimale des terrains constructibles
---------------------	--

Sans objet.

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

La marge de recul (marge déterminée par rapport à l'alignement) est l'espace dans lequel les constructions nouvelles ne peuvent être implantées pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

La marge de recul n'est opposable aux tiers que dans le cas de constructions nouvelles. Pour les constructions existantes situées en tout ou partie dans la marge de recul seront autorisés tous les aménagements intérieurs, les créations d'ouvertures ou les travaux de surélévation et d'extension dans l'alignement du bâti existant dans la mesure où ces travaux n'aggravent pas la situation en matière de sécurité publique.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des retraits inférieurs à 5 mètres, ainsi que des implantations à l'alignement peuvent être autorisés par rapport aux places, voies en impasse, chemins piétonniers et voies internes des ensembles d'habitat sous réserve que les constructions ne diminuent pas la visibilité sur la voie de circulation.

Dans le secteur UCa et UCj, les garages sont autorisés en bordure de la voie interne desservant le secteur d'habitat individuel, conformément à « l'orientation d'aménagement ».

Pour des raisons architecturales, de visibilité, de paysage, des marges de recul plus importantes sont imposées sur certaines voies d'une importance particulière. C'est le cas en particulier sur la RN 75 où il est fixé une trouée de 34 mètres (cf. document graphique), sauf au niveau des zones UCf, UCg et UCj (nouvel alignement par rapport à la ligne de tram).

En zone UCf, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,80 mètre par rapport à l'alignement des voiries publiques existantes modifiées ou à créer.

En zone UCg, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement des voiries publiques existantes modifiées ou à créer.

En zone UCh, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voiries publiques existantes modifiées ou à créer.

Pour les corps principaux des bâtiments construits en retrait, les dépassées de toitures, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques et les équipements publics et collectifs.

Dispositions particulières :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité sur une voie de circulation.

Pour l'habitat individuel, les portails seront implantés en retrait, 5 mètres, par rapport à l'alignement de manière à préserver la sécurité des usagers et de créer une zone de stationnement en dehors de la voie de circulation. En zone UCj, cette disposition ne s'applique pas.

Article UC 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
---------------------	---

Dans les zones UC, UCa, UCb, UCa, UCe, UCf, UCh, UCja et UCjb :

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives égale à la moitié de leur hauteur ($l=h/2$) avec un minimum de 4 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment. Les dépassées de toitures, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Les constructions annexes à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins,...) seront implantées au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Toutefois, elles peuvent être édifiées sur limite séparative sous réserve que leur longueur sur ladite limite n'excède pas 7 mètres. Dans ce cas le retour sur une des limites voisines est autorisé sur une longueur maximale de 4 mètres.

Dans tous les cas, les constructions annexes ne devront pas excéder 3.50 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel. Néanmoins, il est admis pour les annexes accolées à l'habitation que la hauteur mitoyenne (annexe/habitation) atteigne 4 mètres.

Dans la zone UCd :

Il est possible de construire jusqu'en limite séparative, constructions principales ou annexes sous les conditions suivantes :

- La construction ne sera autorisée que sur une seule des limites séparatives.
- La hauteur maximale ne devra pas excéder 3.50 mètres et ce sur une longueur maximum de 6.00 mètres le long de la limite séparative.
- Le corps principal du bâtiment dont la hauteur sera au-dessus de 3.50 mètres devra être implanté au minimum à 4.00 mètres de la limite séparative en respectant $L=H/2$.

Dans la zone UCg :

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives égale à la moitié de leur hauteur ($l=h/2$) avec un minimum de 4 mètres. Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment. Les dépassées de toitures, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Les constructions annexes à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins,...) seront implantées au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Toutefois, elles peuvent être édifiées sur limite séparative sous réserve que leur longueur sur ladite limite n'excède pas 20 mètres. Dans ce cas le retour sur une des limites voisines est autorisé sur une longueur maximale de 4 mètres.

Dans tous les cas, les constructions annexes ne devront pas excéder 3.50 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel. Néanmoins, il est admis pour les annexes accolées à l'habitation que la hauteur mitoyenne (annexe/habitation) atteigne 4 mètres.

Dans toutes les zones, dispositions particulières :

Les dépassées de toits sont interdites sur les parcelles limitrophes.

Les piscines pourront être implantées jusqu'à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité sur une voie de circulation.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics et des équipements publics.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est conseillée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de salubrité, de sécurité et d'ensoleillement.

Les constructions de moins de 20 m² seront de préférence réalisées en continuité architecturale des constructions principales.

En zone UCj : ces dispositions ne s'appliquent pas.

Article UC 9	Emprise au sol des constructions
---------------------	---

Dans la zone UCf et UCh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain concerné.

Article UC 10	Hauteur maximale des constructions
----------------------	---

Pour les constructions principales :

Dans les zones UC, UCb, UCc et UCe, la hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant la réalisation de travaux imposés, ouvrage techniques, cheminées et autres éléments de super structures exclus, n'excèdera pas 9,00 mètres.

Dans la zone UCa

Rappel : « l'orientation d'aménagement » les dispositions proposées dans ce document qui, couvre l'ensemble des périmètres de la zone UCa, ont pour objectif principal d'assurer la meilleure intégration possible dans ce site extrêmement pentu.

Il a donc été défini, selon la situation des futures constructions dans le site, le nombre d'étages maximum autorisé afin d'intégrer les constructions dans la pente :

- rez + 1 étage dans la partie supérieure du site, adossée à la pente
- rez, sur garages demi enterrés + 2 étages + combles sur la partie horizontale du site, au bas du terrain

La hauteur maximale des constructions, n'excèdera pas, suivant les dispositions précitées

Rez + 1 étage : 7.00 m

Rez, sur garages demi enterrés + 2 étages + combles : 14.00 m

Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant la réalisation de travaux imposés, ouvrage techniques, cheminées et autres éléments de super structures exclus.

Dans la zone UCd, la hauteur maximale des constructions est de 8,50 mètres.

Cette hauteur est mesurée en tous points du bâtiment à partir de la cote de plate-forme remblayée, imposée et définie à + 0,50 mètre par rapport à la cote du terrain naturel existant avant travaux sauf pour les ouvrages indispensables et de faible emprise tel que souches de cheminée et de ventilation.

Cette hauteur correspond à la cote de remblaiement définie dans le cadre des études menées par la SOGREAH sur le site de Chancelière /Malfanjouze.

Dans la zone UCF : la hauteur maximale des constructions est fixée à 13.50 mètres à l'acrotère.

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et thermiques)...

Dans la zone UCg : la hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'à l'acrotère du bâtiment ne peut excéder 19 mètres.

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, gardes corps de sécurités, les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et thermiques)...

Dans le secteur UCh, la hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'à l'acrotère du bâtiment ne peut excéder 16.00 mètres.

Dans la zone UCi : la hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'à l'acrotère du bâtiment ne peut excéder 10,80 mètres.

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps de sécurité, les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux phovoltaïques et thermiques)...

Dans la zone UCja, la hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'à l'acrotère du bâtiment ne peut excéder 17.00 mètres.

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps de sécurité, les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux phovoltaïques et thermiques)...

Dans la zone UCjb, la hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'à l'acrotère du bâtiment ne peut excéder 7 mètres.

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux

techniques d'ascenseurs, garde-corps de sécurité, les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et thermiques)...

Pour les annexes autorisées au titre de l'article UC7:

Elles ne devront pas excéder 3.50 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel. Néanmoins, il est admis pour les annexes accolées à l'habitation que la hauteur mitoyenne (annexe/habitation) atteigne 4 mètres.

Dispositions particulières :

Les ouvrages techniques tels que châteaux d'eau, postes de transformation EDF, tours de séchage, stations de pompage ainsi que les équipements publics ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale.

Dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.

Article UC 11	Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
----------------------	---

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

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

1 – Aspect général des constructions

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent.

Architecture

Sont interdites les constructions ne s'intégrant pas à l'environnement (exemples : fausse ferme, faux château, faux moulin, mas provençal, maison bretonne, maison « Ile de France »...) ou pastichant des édifices d'une autre époque (exemple : gothique, classiques, renaissance...).

Le couronnement de l'habitat intermédiaire dans le secteur UCa et des nouvelles constructions en zones UCf, UCg, UCh, UCja et UCjb devra faire l'objet d'une étude architecturale visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...

Les prescriptions énoncées pourront être adaptées dans le cas des bâtiments publics, dans la mesure où leur insertion dans le site et le paysage urbain environnant a fait l'objet d'une étude architecturale spécifique.

Dans le cadre des prescriptions proposées dans le P.A.D.D., et d'une approche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) les propositions architecturales pour les constructions privées et publiques prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

Dans la zone UCd, la construction principale devra présenter un épannelage varié rez, rez + 1 + comble. Les toitures devront faire l'objet d'une étude approfondie en harmonie avec les volumes différenciés de la maison, en privilégiant les toitures en croupe (3 pans) et les toitures à quatre pans.

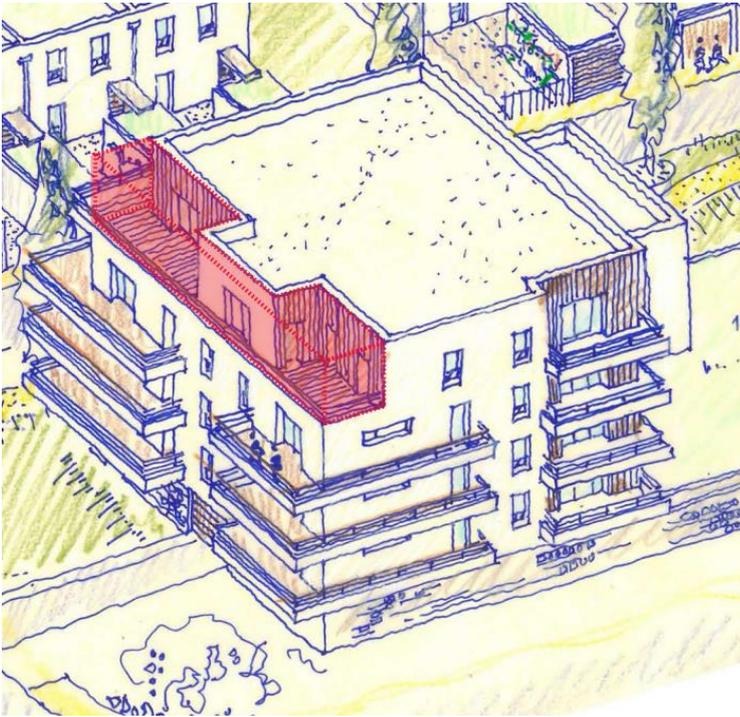
En zone UCja et UCjb, les constructions principales devront être édifiées sur rez de chaussée + niveaux + attique dans la limite de hauteur fixée à l'article UC10.

Les toitures seront en toiture terrasses avec des acrotères hauts exclusivement.

Le traitement des attiques sera réalisé par la soustraction partielle de volume dans l'emprise du corps principal, et conserveront des façades ou portions de façades dans le même nu que le corps principal du bâtiment.

Illustrations de la règle :





Façades

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois... ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un revêtement (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons de ciment...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Pour les enduits, les teintes choisies devront figurer, sous forme d'échantillons, dans le dossier du permis de construire ou la déclaration de travaux en s'inspirant de la palette de références disponible en mairie.

En zone UCg, les murs des constructions annexes construits sur limite séparative seront végétalisés sur la totalité de la longueur située sur ladite limite.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (Structure bois, briques, etc... sont autorisés sous réserves d'une cohérence architecturale du projet).

Couvertures

Sont interdites :

- Les toitures à une seule pente (sauf dans le cas d'un bâtiment annexe accolé à une construction principale),
- les toitures terrasses sauf :
 - en zones UCf, UCg, UCh, UCja et UCjb

- dans le cas de garages semi enterrés,
 - partielles, 40% maximum de la couverture du bâtiment et sous réserve d'un usage privé ou commun à partir du ou des logements de l'étage concerné).
- Les toitures à pentes inversées.

Les toitures traditionnelles des constructions auront donc au moins 2 pans ; leurs pentes seront comprises entre 30% et 60%, présenteront des dénivelés d'au moins 0,40 mètres et seront pourvues d'un système de collecte des eaux pluviales les dirigeant vers un réseau uniquement affecté à cet usage ou, éventuellement, à un puits perdu. Les toitures des annexes auront une pente comprise entre 20% et 60%. Toutefois, pour des raisons d'intégration au bâtiment existant, il pourra être permis une toiture terrasse sur les annexes fermées ou dans le cas de garages semi enterrés pour des constructions nouvelles sous réserve que ceux-ci soient accessibles à partir des logements situés au niveau concerné ou qu'elle soit végétalisée.

Les matériaux de couverture s'harmoniseront avec ceux des constructions anciennes existantes. Les couvertures en tôle ondulée ou émaillée ou nervurée, en amiante – ciment ou en bacs métallique sont interdites. Il pourra être fait usage de tuiles de terre cuite ou de béton, de bardeaux d'asphalte, de bardeaux de tuile (polytuile) de couleur rouge vieilli, rouge nuancé ou brunes, **les toitures végétalisées sont admises.**

Les souches de cheminée (et de ventilation) seront obligatoirement crépies comme les façades ou en briques pressées et pourvues des sorties de fumée traditionnelles (dalles ou ouvertures latérales). Les éléments en béton moulé du commerce et les aspirateurs statiques sont proscrits, ainsi que les tuyaux en amiante – ciment ou en métal.

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

En zones UCf, UCg, UCh, UCja et UCjb, les toitures terrasses des corps principaux des bâtiments seront végétalisées sur les parties non exploitées pour l'installation d'équipements techniques.

Couleurs

Les couleurs, enduits et matériaux de couverture, devront être conformes à la palette de références, déposée en Mairie.

2 – Abords des constructions

Cette partie s'applique pour les constructions neuves, les aménagements des constructions existantes, les travaux de voirie, les réseaux et aménagements divers, privés et publics.

Implantation des constructions et mouvements de terre :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. À cet effet, un plan-masse coté dans les trois dimensions et un plan coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Clôtures et portails

Selon la nécessité (simple repérage des limites, interdiction du passage, protection aux vues, isolement complet...), on pourra utiliser ou combiner, à l'exclusion de toute autre chose, les diverses solutions suivantes :

En limite des voies publiques et privées (sauf chemins piétonniers) et emprises publiques :

- Simple haie vive d'essences variées locales (en s'inspirant de la plaquette « haies et plantations » présente en Mairie), doublée ou non d'un grillage, pouvant être fixé jusqu'en limite séparative et tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion de poteaux béton ;
- Un mur bahut de 0,40 mètre surmonté ou non d'un grillage, doublé d'une haie vive. Les canisses et matériaux opaques sont interdits.

En limite séparative :

- Simple haie vive d'essence variées locales (en s'inspirant de la plaquette « haies et plantations » présente en Mairie), doublée ou non d'un grillage, pouvant être fixé jusqu'en limite séparative et tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion de poteaux béton ;
- Un mur bahut de 0,40 mètre surmonté ou non d'un grillage, doublé d'une haie vive.
- Un mur bahut de 0,40 mètre surmonté de barrières (ou claustras) en bois.

La hauteur maximale des clôtures et des portails, tous matériaux confondus, est limitée à :

- 1.50 mètre sur les voies publiques et privées (sauf chemins piétonniers) et sur les emprises publiques,
- 2 mètres sur les limites séparatives.

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 à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et serviront de support à des plantes grimpantes.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité.

Dans la zone UCd, les clôtures, en bordure de voies publiques ou privées et de cheminements piétons, seront assurées par des haies vives. Elles pourront s'accompagner d'un grillage à larges mailles pouvant être fixé jusqu'en limite séparative. Les clôtures entre lots pourront être assurées par un grillage. La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Les portails pourront atteindre une hauteur maximum de 1,60 mètre. Ils seront réalisés en ferronnerie, les autres matériaux étant interdits.

Dans la zone UCg et UCh, les circulations piétonnes doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement

EDF, PTT, Télévision

Les coffrets de branchement devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Citernes, bouteilles

Gaz : les bouteilles jumelées de 13 et 40 Kg seront dissimulées, les citernes pourront être masquées par des plantations de végétaux (plantes grimpantes...).

Publicité

La publicité est autorisée dans les limites du règlement intercommunal de publicité (ci-joint en annexes).

Article UC 12	Stationnement des véhicules
----------------------	------------------------------------

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés et matérialisés.

Les espaces à réserver pour le stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le parking ou le garage des véhicules de livraison et de services le cas échéant, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement ou de déchargement de véhicules puissent être effectuées en dehors des voies ou espaces publics.

Les dimensions de chaque emplacement sont les suivantes :

- largeur minimale 2.30 m,
- surface minimale par véhicule 12 m², les accès compris 25 m².

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

- Pour l'habitat individuel isolé et groupé (maisons en bande, accolées, jumelées), il doit être aménagé 2 places de stationnement dont une couverte.
- Pour l'habitat petit collectif autorisé dans le secteur UCa, il doit être aménagé 2 places de stationnement dont une couverte. Celle-ci doit obligatoirement être encastrée dans le terrain et positionnée sous les bâtiments.
- En zones UCf, UCg et UCh, pour les constructions à usage d'habitation : il doit être aménagé au minimum 1 place de stationnement et au maximum 1,5 place de stationnement par logement ou par tranche de 75 m² de surface de plancher. La moitié au moins des places de stationnement sera couverte.

- Pour les bureaux et services : 1 emplacement pour 30 m² utiles.
- Pour les activités artisanales : 1 emplacement / 3 emplois.
- Pour les restaurants : 1 emplacement / 10 m² de restauration.

Pour l'habitat individuel, les portails devront être réalisés avec un recul suffisant, 5 mètres, permettant l'implantation l'une des places de stationnement.
En zone UCjb, cette disposition ne s'applique pas.

Dans le secteur UCa, les places de stationnement ne pourront s'implanter dans la zone non aedificandi paysagère, reportée sur le plan de zonage. Est seule autorisée, l'aire de retournement de la voie de desserte des lots individuels. Les portails ou garages pourront s'implanter à l'alignement des voies privées à créer.

Dans le secteur UCd :

Pour chacune des habitations individuelles, il doit être aménagé sur la parcelle 3 places de stationnement dont 1 couverte et 2 à l'air libre (une située à l'intérieur de la parcelle, l'autre correspondant au recul imposé pour l'implantation du portail par rapport au domaine public ou de la copropriété). Ce recul sera au minimum de 5 mètres, cependant d'autres dispositions préservant le principe de cet accès en retrait et de l'implantation d'une place des stationnements pourront être proposées.

En outre il devra être prévu, sur les voies en impasse desservant les lots, 1/2 place banalisée par logement.

Stationnement deux roues

Les équipements publics et collectifs devront comporter des parkings à vélos en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

Pour l'habitat collectif, l'habitat individuel et groupé, il sera prévu un emplacement de 2 m² minimum par logement

En zones UCf, UCg, UCh, UCja et UCjb, un emplacement couvert aisément accessible situé au rez-de-chaussée sauf impossibilité technique pour les véhicules à deux roues et/ou des voitures d'enfants devra être prévu selon le ratio suivant :

- Un emplacement de 3 m² minimum par logement (ou 75 m² de surface de plancher) jusqu'à 2 logements (ou 150 m² de plancher),
- Puis 1 m² supplémentaire par logement (ou par tranche de 70 m² de surface de plancher).

Article UC 13	Espaces libres et plantations
----------------------	--------------------------------------

Il est recommandé de s'inspirer de la plaquette « Haies et plantations » présente en Mairie. Le plan masse indiquera la nature et la localisation des plantations existantes et envisagées. Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la

visibilité. Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (ex. : thuya,...) ou susceptibles d'attirer des chenilles processionnaires (pins). Les haies d'une seule essence sont à éviter.

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 5 emplacements.

En zones UCf, UCg et UCh et UCj :

- Les projets comporteront au moins 20% d'espaces de pleine terre végétalisés. Les espaces de pleine terre s'entendent comme des espaces ne comprenant aucune construction souterraine.
- Les dalles de parkings devront être végétalisées sur un substrat de minimum 40 cm de profondeur. En zone UCj, cette disposition ne s'applique que pour les dalles de parkings collectifs.
- Les toitures terrasses seront végétalisées sur les parties non accessibles par les usagers et non exploitées par des équipements techniques.
- Un arbre de haute tige sera planté (ou conservé) tous les 100 m² d'espaces verts

Espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.9 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14	Coefficient d'occupation du sol
----------------------	--

6. Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) applicable à la zone UC, aux secteurs UCb et UCc est égal à 0,20 pour l'habitat individuel isolé. Pour les opérations d'habitat individuel groupé (maisons en bande, accolées, jumelées) ainsi que pour l'habitat intermédiaire, le COS peut être porté à 0,25.
7. Dans toutes les zones, lorsque la surface hors œuvre nette (SHON) résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol a été entièrement consommée, une seule extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU est autorisée dans le respect des articles UC 3 à UC 13 et sous réserve de ne pas dépasser 30 m² de SHON.
8. Dans le secteur UCa, le C.O.S. autorisé est de 0,30.
9. Pour le secteur UCd, la SHON maximale autorisée est de 6200 m².
10. Dans le secteur UCe, le C.O.S. autorisé est de 0,17.
11. Dans le secteur UCf, le COS minimum est de 0,5 et un COS maximum autorisé de 0,76.
12. Dans le secteur UCg, le COS minimum est de 0,5 et un COS maximum autorisé de 0,75.
13. Pour les équipements publics et collectifs, il n'est pas fixé de COS. Il résulte de l'application des articles UC1 à UC13.
14. La reconstruction après sinistre de bâtiments dont la surface hors œuvre nette dépasserait le COS de la zone, est autorisée à concurrence des surfaces hors œuvre préexistantes.
15. Dans le secteur UCh, les possibilités maximales d'occupation des sols sont fixées par les articles UC3 à UC 13
16. Dans le secteur UCj : sans objet

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 4 : ZONE UE (Zone d'équipements publics communaux, intercommunaux et d'agglomération et d'intérêt public).

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui accueille les équipements publics communaux, intercommunaux et d'agglomération existants ou à créer.

Elle comprend un secteur :

- UEa : celui-ci correspond aux équipements publics d'infrastructures dans la ZAC de Chancelière.

Risques naturels

L'ensemble du territoire de la commune est soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. En outre, il est recommandé de se reporter aux fiches-conseils du PPRN.

SOMMAIRE

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

- Article UE 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Article UE 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article UE 3 – Accès et voiries
- Article UE 4 – Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...)
- Article UE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
- Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article UE 9 – Emprise au sol des constructions
- Article UE 10 – Hauteur des constructions
- Article UE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
- Article UE 12 – Stationnement des véhicules
- Article UE 13 – Espaces libres et plantations

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article UE 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

Article UE 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1 - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites.
- 2 - Les différents dépôts définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des travaux relatifs à l'entretien et à la sécurisation des fossés, des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard.

Article UE 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

- 1 - La construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension d'équipements publics et de leurs abords, pour répondre aux besoins de la commune et de l'agglomération d'intérêt public, en matière :
 - administrative,
 - éducative,
 - de santé publique,
 - sanitaire,
 - culturelle,
 - sportive,
 - culturelle,
 - sociale,
 - de déplacements,
 - d'accueil des gens du voyage,
 - de tout autre nécessité concernant l'amélioration de la vie quotidienne et publique.
- 2 – La reconstruction après sinistre des mêmes surfaces et volumes ou selon de nouvelles dispositions à l'occasion d'une opération de renouvellement urbain, à la condition qu'elle respecte la sécurité et la salubrité publiques.
- 3 – Les démolitions ;
- 4 – Les clôtures ;
- 5 – La création de voirie pour désenclavement de parcelles et l'amélioration du maillage viaire public.
- 6 - Les travaux d'entretien et de sécurisation des fossés, des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard ainsi que les exhaussements et les affouillements nécessaires à la protection contre les crues.
- 7 - Sur les emprises ferroviaires sont autorisées les constructions et la réalisation d'outillage nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Nota : les constructions à l'intérieur des cimetières sont soumises au règlement général des cimetières.

L'ensemble de ces dispositions devront être conformes aux prescriptions du P.P.R.N (zones et règlement en annexe).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 – Accès et voiries

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales demeure applicable.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire de passage aménagé sur un fonds voisin établie par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Sauf indication explicite portée aux documents graphiques, les voies existantes conservent leur alignement de fait actuel.

Dans tous les cas, les caractéristiques, dimensions et formes des accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles auront à supporter et aux constructions qu'elles devront desservir.

Article UE 4 – Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...)

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement intercommunal de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole. Le schéma d'assainissement figure dans les annexes du PLU.

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

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

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement. Ainsi, toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre : un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sables, ...) et une infiltration ou un rejet des eaux épurées. Le système d'assainissement individuel sera conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

b) Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n°93-743.

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

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

c)Eaux pluviales

En référence aux articles 29 et suivants du règlement d'assainissement intercommunal, aux fins du présent règlement, on entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques.

Sont assimilées à ces eaux, celles provenant de l'arrosage des jardins, de lavage, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des bassins de natation, dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport.

En l'absence de réseau, ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser, à sa charge et conformément aux prescriptions de l'arrêté du permis de construire, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

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

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

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure peut être exigée.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'auront été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

3 – Ruisseaux et chantournes

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surfaces existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

4 – Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique, les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité technique avérée.

5 – Le stockage des ordures ménagères

Le stockage des ordures ménagères pourra être prévu dans un local d'ordures ménagères conforme aux normes de réglementation en vigueur et adapté aux besoins de l'équipement et **aux contraintes de la collecte sélective**. Sa localisation sera soumise à l'avis des services concernés (La Métro).

Un complément d'information sur l'eau potable, l'assainissement et déchets est disponible dans les annexes du PLU (K).

Article UE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies. Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment ; les dépassées de toiture, balcon n'étant pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

Lorsqu'une marge de recul est indiquée sur les documents graphiques, elle se substitue à l'alignement.

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

Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute implantation en limite séparative doit être effectuée en référence aux constructions voisines :

- on privilégiera la continuité des tissus urbains en construisant en continuité des constructions voisines lorsque cela est possible ;
- on favorisera de la même manière une implantation en limite parcellaire lorsque l'occupation des parcelles voisines ne la rend pas inappropriée de manière à dégager un maximum d'espace réellement utilisable, à préserver l'intimité et la tranquillité des espaces privatifs de l'opération envisagée et de préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages.

1 – Les constructions doivent s'implanter en ordre continu c'est-à-dire sur les limites séparatives latérales.

2 – Lorsque les constructions ne pourront être édifiées en ordre continu leurs façades devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres.

3 – Les dépassées de toits sont interdites sur les parcelles limitrophes.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics et des équipements publics.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est conseillée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de salubrité, de sécurité et d'ensoleillement.

Article UE 9 – Emprise au sol des constructions

Pour les constructions affectées à la réalisation d'équipements publics, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres éléments de super structures exclus, n'excédera pas 12 mètres.

Toutefois, selon des nécessités intrinsèques au programme de la construction, une hauteur adaptée à son fonctionnement ou à des contraintes techniques spécifiques pourra être admise.

Cependant, dans les secteurs partiellement bâtis et qui présentent une unité d'aspect et un intérêt architectural qui doivent être respectés à long terme, la hauteur des constructions nouvelles les plus proches des bâtiments existant devra être adaptée afin d'assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement urbain.

Dans le cas de construction implantée en limite séparative, la disposition précédente sera appliquée particulièrement pour préserver les qualités de vue, d'ensoleillement et d'intimité des parcelles mitoyennes.

Dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.

Article UE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

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

Publicité

La publicité est autorisée dans les limites du règlement intercommunal de publicité (ci-joint en annexes).

Article UE 12 – Stationnement des véhicules

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de service d'une part et les véhicules du personnel d'autre part, ainsi que le stationnement des usagers des équipements publics.

De plus, lors de la construction d'un équipement public, un parc à vélo sera aménagé. Sa capacité sera définie en fonction des besoins.

Article UE 13 – Espaces libres et plantations

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

Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (ex. : thuya,...) ou susceptibles d'attirer des chenilles processionnaires (pins). Les haies d'une seule essence sont à éviter.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 5 emplacements, minimum.

Espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.9 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 – Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les équipements publics. Il résulte de l'application des articles UE 1 à UE 13.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 5 : ZONE UX (Zone industrielle réservée aux activités économiques).

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux installations industrielles, aux activités artisanales, aux bureaux, aux locaux d'entrepôts et de services. A l'approbation du PLU, seule est autorisée la construction de nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration. L'extension et la modification des installations existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, sont autorisées sous réserve qu'elles n'engendrent pas une augmentation des risques. La présence de pipe-line, d'une ligne EDF de 63 000 volts engendre des servitudes d'utilité publique. Rappel : il est interdit de construire à moins de 5 mètres, le stockage à proximité est réglementé ainsi que les accès à ces ouvrages.

La zone UX comprend deux secteurs :

- Le secteur UXa qui reprend le périmètre de la ZAC Verrerie.
- Le secteur UXb correspondant à l'implantation d'un équipement commercial et de son stationnement.

Un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement, délimité au titre de la servitude L 123-2 a) du C. Urbanisme, est instauré sur le site des « Cars Eyraud ». C'est pourquoi seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet une extension limitée. Une modification du PLU sera nécessaire pour affecter un nouveau règlement à cette zone.

Risques naturels

L'ensemble du territoire de la commune est soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. En outre, il est recommandé de se reporter aux fiches-conseils du PPRN.

SOMMAIRE

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

- Article UX 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Article UX 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article UX 3 – Accès et voiries
- Article UX 4 – Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...)
- Article UX 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
- Article UX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article UX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article UX 9 – Emprise au sol des constructions
- Article UX 10 – Hauteur des constructions
- Article UX 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
- Article UX 12 – Stationnement des véhicules
- Article UX 13 – Espaces libres et plantations

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article UX 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

Article UX 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Dans toutes les zones, est interdit :

- 1 - La construction et l'installation de nouvelles installations et activités industrielles (ICPE) soumises à autorisation.
- 2 - Toute nouvelle activité susceptible de provoquer des nuisances notamment sonores ou olfactives dommageables pour l'environnement et en particulier pour les zones d'habitat voisines.
- 3 - Les différents dépôts définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des travaux relatifs à l'entretien et à la sécurisation des fossés, des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard.
- 4 - Les bâtiments à usage d'habitation, à l'exception de ceux destinés strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assumer la direction ou la surveillance des établissements ou services généraux. En tout état de cause, la surface réservée à l'habitation ne pourra jamais être supérieure à celle réservée à l'emploi.
- 5 - Les campings et les caravanings sauf sur les terrains publics réservés à cet effet.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 7 - Les installations agricoles.
- 8 - Les abris de jardin, abris de week-end et les garages construits isolément, qui ne constitueraient pas une annexe des constructions principales.
- 9 - Toute construction nouvelle est interdite dans le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement (PAPA) exceptée celle autorisée à l'alinéa 8 de l'article UX2.

Dans les zones UX et UXa, sont, de plus, interdits :

- Les entrepôts commerciaux et entrepôts de stockage isolés et non liés à une activité de production implantée sur le même tènement.

Article UX 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter les risques et les nuisances sonores et/ou olfactives :

- 1 - L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions antérieures à la date de publication du PLU,
- 2 - L'aménagement et l'extension des bâtiments à usage d'habitation non liés à l'emploi et existant dans la zone à la date de publication du PLU. Lorsque la surface hors œuvre nette (SHON) résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol a été entièrement consommée, une seule extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU est autorisée dans le respect des articles UX3 à UX13 et sous réserve de ne pas dépasser 30 m² de SHON.
- 3 - Les équipements d'accompagnement nécessaires à la zone tels que restaurants d'entreprises.
- 4 - Sur les emprises ferroviaires sont autorisées les constructions et la réalisation d'outillage nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

- 5 - Les travaux d'entretien et de sécurisation des fossés, des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard ainsi que les exhaussements et les affouillements nécessaires à la protection contre les crues.
- 6 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre de la construction concernée, à la condition qu'elle respecte la sécurité et la salubrité publiques.
- 7 - Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement, délimité au titre de la servitude L 123-2 a) du C. Urb., seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet l'extension limitée de 30 m² de SHON.

Dans le secteur UXb, est, de plus, autorisé :

- La construction, l'extension d'un équipement commercial sous réserve de répondre aux besoins des habitants des quartiers limitrophes ou des emplois de la zone économique.

L'ensemble de ces dispositions devront être conformes aux prescriptions du P.P.R.N (zones et règlement en annexe).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 – Accès et voiries

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales demeure applicable.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire de passage aménagé sur un fonds voisin établie par voie de convention ou par décision judiciaire.

Dans tous les cas, les caractéristiques, dimensions et formes des accès et voiries devront être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter et aux opérations qu'elles devront desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Sauf indication explicite portée aux documents graphiques, les voies existantes conservent leur alignement de fait actuel.

Le raccordement de l'accès automobile de la parcelle à la voirie publique ou privée commune à plusieurs fonds sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie, une plateforme visible de la chaussée permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger.

Il est nécessaire de trouver, sur le fonds même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que leur stationnement.

Article UX 4 – Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...)

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement intercommunal de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole. Le schéma d'assainissement figure dans les annexes du PLU.

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

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

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement. Ainsi, toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre : un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sables, ...) et une infiltration ou un rejet des eaux épurées. Le système d'assainissement individuel sera conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

b) Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n°93-743.

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

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

c) Eaux pluviales

En référence aux articles 29 et suivants du règlement d'assainissement intercommunal, aux fins du présent règlement, on entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques.

Sont assimilées à ces eaux, celles provenant de l'arrosage des jardins, de lavage, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des bassins de natation, dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport.

En l'absence de réseau, ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser, à sa charge et conformément aux prescriptions de l'arrêté du permis de construire, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

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

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

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure peut être exigée.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'auront été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

3 – Ruisseaux et chantournes

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surfaces existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

4 – Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique, les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité technique avérée.

5 – Le stockage des ordures ménagères

Le stockage des ordures devra être prévu dans un local spécifique conforme aux normes de réglementation en vigueur et adapté aux besoins de l'activité et **aux contraintes de la collecte sélective**. Sa localisation sera soumise à l'avis des services concernés (La Métro).

Un complément d'information sur l'eau potable, l'assainissement et déchets est disponible dans les annexes du PLU (K).

Article UX 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La marge de recul (marge déterminée par rapport à l'alignement) est l'espace dans lequel les constructions nouvelles ne peuvent être implantées pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

La marge de recul n'est opposable au tiers que dans le cas de constructions nouvelles. Pour les constructions existantes situées en tout ou partie dans la marge de recul seront autorisés tous les aménagements intérieurs, les créations d'ouvertures ou les travaux de surélévation et d'extension dans l'alignement du bâti existant dans la mesure où ces travaux n'aggravent pas la situation en matière de sécurité publique.

Dans la zone UX et le secteur UXb :

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres, comptés horizontalement, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Dans le secteur UXa :

Les constructions autorisées devront s'implanter :

- en bordure de l'autoroute A 48, avec un retrait de 50 mètres de l'axe de l'A 48 pour les locaux d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions
- en bordure des voies de circulation de la ZAC, avec un recul $I = H$ avec un minimum de 12 mètres, sauf le long de la rue Pré-Didier.
- en limite de la voie SNCF, $I=H$ avec un minimum de 5 mètres

Le retrait est compté horizontalement, par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, modifiées ou à créer.

Dans toutes les zones, des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques et les équipements publics et d'intérêt collectif.

Article UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, latérales ou de fond de parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Toutefois, cette marge peut être réduite ou supprimée sur une seule des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

En cas d'extension d'un bâtiment déjà situé le long d'une limite séparative, l'implantation le long d'une seconde limite séparative pourra être autorisée à condition que soient prises les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et que la circulation soit aisément assurée par ailleurs.

Article UX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

Article UX 9 – Emprise au sol des constructions

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) ne pourra excéder 50 % de la surface de la parcelle.

S'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres se font en grande partie à l'intérieur des bâtiments, le CES pourra être augmenté dans la mesure où un plan de circulation largement conçu permettra de justifier cette adaptation et ceci à concurrence de 70 % au maximum.

En cas d'extension d'une construction, le CES pourra être augmenté à concurrence de 20 % au maximum, dans la limite de 70 %, lorsque les emplacements pour le stationnement seront réalisés suivant les normes prévues à l'article UX 12.

Article UX 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant la réalisation de travaux imposés, ouvrages techniques, cheminées et autres éléments de super structures exclus, n'excèdera pas 12 mètres.

Dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.

Seuls les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques, telles que cheminées, châteaux d'eau, tours d'essais, antennes radio, TV ... pourront dépasser cette cote.

Toutefois, si pour des raisons liées aux activités, un dépassement de hauteur était nécessaire, une hauteur supérieure pourra être autorisée.

Article UX 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales, Titre I, demeure applicable.

1 - Clôtures :

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usine.

En bordure des voies, les clôtures devront être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur, inférieure à 0,60 mètre, surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, doublées d'une haie vive, le tout dans la limite de 2,25 mètres de hauteur. Les clôtures en béton moulé dit « décoratif » sont interdites.

Les essences employées devront alterner des végétaux caducs et persistants.

2 – Façades (cf. règlement intercommunal de publicité, en annexe) :

Seuls les enseignes, lettres, titres ou raisons sociales sont autorisés en façade.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades et être étudiés au même titre.

3 – Les solutions techniques qui favorisent les énergies renouvelables sont à privilégier au moment de la conception architecturale des bâtiments.

La recherche d'une gestion la plus naturelle possible des eaux pluviales est également à intégrer dans la conception paysagère des abords.

Article UX 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements aménagés et matérialisés.

Les espaces à réserver pour le stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le parking ou le garage des véhicules de livraison et de services le cas échéant, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées en dehors des voies ou espaces publics.

Les aires réservées aux manœuvres des véhicules figureront au plan de circulation qui accompagnera obligatoirement la demande de permis de construire.

Les dimensions de chaque emplacement sont les suivantes :

- largeur minimale : 2,3 mètres,
- surface minimale par véhicule : 12 m², les accès compris : 25 m².

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

- pour les bureaux et services : 1 emplacement pour 30 m² utiles.
- pour les activités industrielles et artisanales : 1 emplacement pour 80 m² de surface utile ou 1 emplacement pour 2,5 emplois.
- pour les équipements commerciaux : 1 emplacement pour 50 m² de surface utile.
- pour les transporteurs : les emplacements devront correspondre à leur parc de véhicules.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement.

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure peut être exigée (cf. La Métro).

En cas d'impossibilité technique, une participation sera demandée pour le stationnement sur le domaine public.

Article UX 13 – Espaces libres et plantations

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Toutefois, si dans le cadre de projets de construction ou d'aménagement des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de hautes tiges à planter sur le terrain concerné. Le principe d'alternance d'essences caduques et persistantes devra être respecté.

Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (ex. : thuya,...) ou susceptibles d'attirer des chenilles processionnaires (pins).

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de services et de stationnement seront obligatoirement traitées en pelouses avec plantations. Ces surfaces s'étendront au moins sur 10 % de la surface totale de la parcelle.

Les marges de recul en bordure des voies publiques ou privées seront plantées d'arbres de hautes tiges. Cette disposition s'applique également tout au long de la zone non aedificandi paysagère en façade autoroutière. Le principe d'alternance d'essences caduques et persistantes devra être respecté.

A l'intérieur de la zone non aedificandi, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre tous les 3 emplacements. Sur le restant de la parcelle, les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de hautes tiges à raison d'un arbre tous les 5 emplacements.

Pour les parcelles jouxtant le Rif Tronchard, identifié comme corridor écologique, une attention particulière devra être portée en matière de paysage et d'aménagement.

Espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.9 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 – Coefficient d'occupation du sol.

1. Pour les constructions industrielles, artisanales, commerciales et de services, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités de construction résultent de l'application des articles UX3 à UX13 de ce règlement.
2. Le COS applicable pour les bureaux est égal à 1.
3. Pour les constructions d'habitations liées à l'emploi, le COS est fixé à 0,15.
4. Lorsque la surface hors œuvre nette (SHON) résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol a été entièrement consommée, une seule extension des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU est autorisée dans le respect des articles UX3 à UX13 et sous réserve de ne pas dépasser 30 m² de SHON.

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1 : ZONE AU (Zone à urbaniser).

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond aux secteurs à caractère naturel et/ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue deux zones actuellement non constructibles :

- La zone AU (cos nul) : les secteurs concernés par ce zonage sont actuellement inconstructibles mais pourront être ouverts à l'urbanisation à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.
- Le secteur AUc, celui-ci pourra être ouvert à l'urbanisation selon les règles de la zone UC dès la réalisation des travaux de sécurisation du ruisseau du Lanfrey.

Risques naturels

L'ensemble du territoire de la commune est soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. En outre, il est recommandé de se reporter aux fiches-conseils du PPRN.

SOMMAIRE

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

- Article AU 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Article AU 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article AU 3 – Accès et voiries
- Article AU 4 – Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...)
- Article AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
- Article AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article AU 9 – Emprise au sol des constructions
- Article AU 10 – Hauteur des constructions
- Article AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
- Article AU 12 – Stationnement des véhicules
- Article AU 13 – Espaces libres et plantations

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

Article AU 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1- Toutes les installations à usage industriel et artisanal ainsi que les nouvelles installations agricoles.
- 2- Les différents dépôts définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des travaux relatifs à l'entretien et à la sécurisation des fossés, des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard.
- 3- Les terrains de camping et de caravaning.
- 4- L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une construction (cf.art. AU 11).
- 5- Les abris de jardin, abris de week-end et les garages construits isolément, qui ne constitueraient pas une annexe des constructions principales.
- 6- Les constructions à usage de commerces
- 7- Dans le secteur AUc, sont interdites les constructions énumérées dans l'article 1 de la zone UC.

Article AU 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

Sont notamment admises : dans les zones AU et AUc

- Les reconstructions à l'identique des bâtiments après sinistre sous réserve du respect de l'article AU 11, et du respect de la sécurité et de la salubrité publiques.
- Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées sur la zone ;
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants ;
- Les équipements publics ;
- Les travaux d'entretien et de sécurisation des fossés, des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard ainsi que les exhaussements et les affouillements nécessaires à la protection contre les crues.
- Sur les emprises ferroviaires sont autorisées les constructions et la réalisation d'outillage nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

de plus **dans la zone AU**

- Les constructions à usage d'habitation, les activités de services et les équipements publics dans les conditions qui seront fixées au moment de l'ouverture de cette zone à l'urbanisation. Tout projet d'urbanisation devra porter sur l'ensemble du secteur.

de plus **dans la zone AUc**

Sous condition que les travaux de sécurisation du ruisseau du Lanfrey soient réalisés,

- Les constructions autorisées par l'article 2 de la zone UC (constructions à usage d'habitation individuelle isolées, groupées et leurs annexes).

L'ensemble de ces dispositions devront être conformes aux prescriptions du P.P.R.N (zones et règlement en annexe).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 – Accès et voiries

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales demeure applicable.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire de passage aménagé sur un fonds voisin établie par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Sauf indication explicite portée aux documents graphiques, les voies existantes conservent leur alignement de fait actuel.

Lorsque les voies en impasse desservent plus de 5 logements, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Dans tous les cas, les caractéristiques, dimensions et formes des accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles auront à supporter et aux constructions qu'elles devront desservir.

Article AU 4 – Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...)

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement intercommunal de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole. Le schéma d'assainissement figure dans les annexes du PLU.

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

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

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement. Ainsi, toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre : un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sables, ...) et une infiltration ou un rejet des eaux épurées. Le système d'assainissement individuel sera conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

b) Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n°93-743.

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

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

c)Eaux pluviales

En référence aux articles 29 et suivants du règlement d'assainissement intercommunal, aux fins du présent règlement, on entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques.

Sont assimilées à ces eaux, celles provenant de l'arrosage des jardins, de lavage, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des bassins de natation, dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport.

En l'absence de réseau, ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser, à sa charge et conformément aux prescriptions de l'arrêté du permis de construire, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

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

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

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure peut être exigée.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'auront été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

3 – Ruisseaux et chantournes

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surfaces existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

4 – Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique, les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité technique avérée.

5 – Le stockage des ordures ménagères

Pour l'habitat collectif et intermédiaire, le stockage des ordures ménagères devra être prévu dans un local d'ordures ménagères spécifique conforme aux normes de réglementation en vigueur et adapté aux besoins de l'immeuble et **aux contraintes de la collecte sélective.**

Dans le cadre d'un ensemble immobilier ou d'un lotissement, il devra être prévu un local dont la localisation sera soumise à l'avis des services concernés (La Métro).

Un complément d'information sur l'eau potable, l'assainissement et déchets est disponible dans les annexes du PLU (K).

Article AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Pour toute construction nouvelle ou installation qui ne pourrait être raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface minimum de terrain est fixée à 1000 m².

Article AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La marge de recul (marge déterminée par rapport à l'alignement) est l'espace dans lequel les constructions nouvelles ne peuvent être implantées pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

La marge de recul n'est opposable au tiers que dans le cas de constructions nouvelles. Pour les constructions existantes situées en tout ou partie dans la marge de recul seront autorisés tous les aménagements intérieurs, les créations d'ouvertures ou les travaux de surélévation et d'extension dans l'alignement du bâti existant dans la mesure où ces travaux n'aggravent pas la situation en matière de sécurité publique.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Pour des raisons architecturales, de visibilité, de paysage, des marges de recul plus importantes peuvent être imposées sur certaines voies d'une importance particulière ; pour des raisons architecturales, de visibilité, de paysage.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments construit en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

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

Dispositions particulières :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité sur une voie de circulation.

Article AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives égale à la moitié de leur hauteur ($l=h/2$) avec un minimum de 4 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment. Les dépassées de toitures, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Les constructions annexes à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins,...) seront implantées au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Toutefois, elles peuvent être édifiées sur limite séparative sous réserve que leur longueur sur ladite limite n'excède pas 7 mètres. Dans ce cas le retour sur une des limites voisines est autorisé sur une longueur maximale de 4 mètres.

Dans tous les cas, les constructions annexes ne devront pas excéder 3.50 mètres de hauteur **totale** par rapport au terrain naturel. Néanmoins, il est admis pour les annexes accolées à l'habitation que la hauteur mitoyenne (annexe/habitation) atteigne 4 mètres.

Les dépassées de toits sont interdites sur les parcelles limitrophes.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics et des équipements publics.

Article AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Les constructions de moins de 20 m² seront de préférence réalisées en continuité architecturale des constructions principales.

Article AU 9 – Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article AU 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tous points du bâtiment à partir du sol naturel avant réalisation de travaux imposés jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures étant exclus.

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs...

Dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.

Dans le secteur AUc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 m.

Dans la zone AU, la hauteur maximale fixée, au moment de l'ouverture à l'urbanisation, sera de :

- pour les constructions à usage collectif : 15,20 m. (rez + 3 étages avec combles aménageables).
- pour les constructions à usage intermédiaire : 9,50 m.
- pour les constructions à usage individuel isolé et groupé : 9,00 m.

Des adaptations ou des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Dans la zone AU et le secteur AUc, les constructions annexes ne devront pas excéder 3.50 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel. Néanmoins, il est admis pour les annexes accolées à l'habitation que la hauteur mitoyenne (annexe/habitation) atteigne 4 mètres.

Article AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

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

1 – Aspect général des constructions

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent.

Architecture

Sont interdites les constructions ne s'intégrant pas à l'environnement (exemples : fausse ferme, faux château, faux moulin, mas provençal, maison bretonne, maison « Ile de France »...) ou pastichant des édifices d'une autre époque (exemple : gothique, classiques, renaissance...).

Le couronnement des immeubles devra toujours faire l'objet d'une étude architecturale visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...

Les prescriptions énoncées pourront être adaptées dans le cas des bâtiments publics, dans la mesure où leur insertion dans le site et le paysage urbain environnant a fait l'objet d'une étude architecturale spécifique.

Dans le cadre des prescriptions proposées dans le P.A.D.D., et d'une approche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) les propositions architecturales pour les constructions privées et publiques prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

Façades

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois... ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un revêtement (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons de ciment...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Pour les enduits, les teintes choisies devront figurer, sous forme d'échantillons, dans le dossier du permis de construire ou la déclaration de travaux en s'inspirant de la palette de références disponible en mairie.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (Structure bois, briques, etc... sont autorisés sous réserves d'une cohérence architecturale du projet).

Couvertures

Sont interdites :

- Les toitures à une seule pente (sauf dans le cas d'un bâtiment annexe accolé à une construction principale),
- les toitures terrasses (sauf · dans le cas de garages semi enterrés
· partielles, 40% maximum de la couverture du bâtiment et sous réserve d'un usage privé ou commun à partir du ou des logements de l'étage concerné).
- Les toitures à pentes inverses.

Les toitures traditionnelles des constructions auront donc au moins 2 pans ; leurs pentes seront comprises entre 30% et 60%, présenteront des dénivelés d'au moins 0,40 mètres et seront pourvues d'un système de collecte des eaux pluviales les dirigeant vers un réseau uniquement affecté à cet usage ou, éventuellement, à un puits perdu. Les toitures des annexes auront une pente comprise entre 20% et 60%. Toutefois, pour des raisons d'intégration au bâtiment existant, il pourra être permis une toiture terrasse sur les annexes fermées ou dans le cas de garages semi

enterrés pour des constructions nouvelles sous réserve que ceux-ci soient accessibles à partir des logements situés au niveau concerné ou qu'elle soit végétalisée.

Les matériaux de couverture s'harmoniseront avec ceux des constructions anciennes existantes. Les couvertures en tôle ondulée ou émaillée ou nervurée, en amiante – ciment ou en bacs métallique sont interdites. Il pourra être fait usage de tuiles de terre cuite ou de béton, de bardeaux d'asphalte, de bardeaux de tuile (polytuile) de couleur rouge vieilli, rouge nuancé ou brunes, **les toitures végétalisées sont admises.**

Les souches de cheminée (et de ventilation) seront obligatoirement crépies comme les façades ou en briques pressées et pourvues des sorties de fumée traditionnelles (dallettes ou ouvertures latérales). Les éléments en béton moulé du commerce et les aspirateurs statiques sont proscrits, ainsi que les tuyaux en amiante – ciment ou en métal.

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

Couleurs

Les couleurs, enduits et matériaux de couverture, devront être conformes à la palette de références, déposée en Mairie.

2 – Abords des constructions

Cette partie s'applique pour les constructions neuves, les aménagements des constructions existantes, les travaux de voirie, les réseaux et aménagements divers, privés et publics.

Implantation des constructions et mouvements de terre :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse coté dans les trois dimensions et un plan coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Clôtures et portails

Selon la nécessité (simple repérage des limites, interdiction du passage, protection aux vues, isolement complet...), on pourra utiliser ou combiner, à l'exclusion de toute autre chose, les diverses solutions suivantes :

En limite des voies publiques et privées (sauf chemins piétonniers) et emprises publiques :

- Simple haie vive d'essences variées locales (en s'inspirant de la plaquette « haies et plantations » présente en Mairie), doublée ou non d'un grillage, pouvant être fixé jusqu'en limite séparative et tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion de poteaux béton ;
- Un mur bahut de 0,40 mètre surmonté ou non d'un grillage, doublé d'une haie vive. Les canisses et matériaux opaques sont interdits.

En limite séparative :

- Simple haie vive d'essence variées locales (en s'inspirant de la plaquette « haies et plantations » présente en Mairie), doublée ou non d'un grillage, pouvant être fixé jusqu'en limite séparative et tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion de poteaux béton ;
- Un mur bahut de 0,40 mètre surmonté ou non d'un grillage, doublé d'une haie vive.
- Un mur bahut de 0,40 mètre surmonté de barrières (ou claustras) en bois.

La hauteur maximale des clôtures et des portails, tous matériaux confondus, est limitée à :

- 1.50 mètre sur les voies publiques et privées (sauf chemins piétonniers) et sur les emprises publiques,
- 2 mètres sur les limites séparatives.

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 à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et serviront de support à des plantes grimpantes.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité.

EDF, PTT, Télévision

Les coffrets de branchement devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Citernes, bouteilles

Gaz : les bouteilles jumelées de 13 et 40 Kg seront dissimulées, les citernes pourront être masquées par des plantations de végétaux (plantes grimpantes...).

Publicité

La publicité est autorisée dans les limites du règlement intercommunal de publicité (ci-joint en annexes).

L'objectif de mise en œuvre d'une opération d'ensemble sur la zone AU est en partie destiné à intégrer une démarche H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale) pour les aménagements des espaces publics et privés et l'architecture des constructions. Cette démarche H.Q.E. s'inscrit dans les orientations annoncées du P.A.D.D.

Article AU 12 – Stationnement des véhicules

Stationnement automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés et matérialisés.

Les espaces à réserver pour le stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le parking ou le garage des véhicules de livraison et de services le cas échéant, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement ou de déchargement de véhicules puissent être effectuées en dehors des voies ou espaces publics.

Les dimensions de chaque emplacement sont les suivantes :

- largeur minimale 2.30 m,
- surface minimale par véhicule 12 m², les accès compris 25 m².

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

- Les constructions d'habitat individuel isolé et groupé : 2 places par logement dont une en garage couvert. Les portails devront être réalisés avec un recul suffisant, 5 mètres, permettant l'implantation de la seconde place de stationnement.
- Les constructions d'habitat intermédiaire et collectif : 2,5 places par logement dont une en garage couvert.
- Pour les activités de services : 1 emplacement / 30 m² utiles.
- Pour les restaurants : 1 emplacement / 10 m² de restauration

- Pour les hôtels : 1 emplacement / 2 chambres

En cas d'impossibilité technique, une participation sera demandée pour le stationnement sur le domaine public.

Stationnement deux roues

Un emplacement couvert aisément accessible situé au rez-de-chaussée sauf impossibilité technique pour les véhicules à deux roues et/ou des voitures d'enfants devra être prévu selon les ratios suivants :

- Pour les constructions individuelles : un emplacement de 3 m² minimum par logement
- Pour les constructions collectives : un emplacement de 3 m² minimum par logement jusqu'à deux logements et 1 m² supplémentaire par logement supplémentaire.

Article AU 13 – Espaces libres et plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées locales. Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (ex. : thuya,...) ou susceptibles d'attirer des chenilles processionnaires (pins).

Espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.9 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 – Coefficient d'occupation du sol.

Dans la zone AU, le cos est nul.

Dans le secteur AUc, le C.O.S. autorisé est de :

- 0,20 pour les habitations individuelles isolées
- 0,25 pour les habitations individuelles groupées (maisons en bande, accolées, jumelées).

Toutefois, dans le secteur AUc, lorsque la surface hors œuvre nette (SHON) résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol a été entièrement consommée, une seule extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU est autorisée dans le respect des articles AU 3 à AU 13 et sous réserve de ne pas dépasser 30 m² de SHON.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles AU 1 à AU 13.

La reconstruction, après sinistre, des bâtiments dont la surface hors œuvre nette dépasserait le COS de la zone, est autorisée à concurrence des surfaces hors œuvre préexistantes.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : ZONE A (Zone agricole).

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone dans laquelle sont classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La liste des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial n'étant pas établi, le changement de destination de ces bâtiments est interdit.

Elle comprend un secteur :

- Ap : celui-ci correspond à la préservation de vues lointaines en direction des contreforts de Chartreuse.

Risques naturels

L'ensemble du territoire de la commune est soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. En outre, il est recommandé de se reporter aux fiches-conseils du PPRN.

SOMMAIRE

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

- Article A 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Article A 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article A 3 – Accès et voiries
- Article A 4 – Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...)
- Article A 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
- Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article A 9 – Emprise au sol des constructions
- Article A 10 – Hauteur des constructions
- Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
- Article A 12 – Stationnement des véhicules
- Article A 13 – Espaces libres et plantations

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

Article A 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- Toutes les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans le secteur Ap.
- Les différents dépôts définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme (d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur supérieure à 2 mètres) à l'exception des travaux relatifs à l'entretien et à la sécurisation des fossés, des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard.
- Les abris de jardin, abris de week-end et les garages construits isolément, qui ne constitueraient pas une annexe des constructions principales.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à usage d'habitations.

Article A 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

1 – Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après

Les exploitations agricoles et les activités des exploitations agricoles.

Les ouvrages techniques et les infrastructures d'intérêt général.

Les murs et clôtures.

Sur les emprises ferroviaires, sont autorisées les constructions et la réalisation d'outillage nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

2 – Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront effectués.

Les constructions et installations, les occupations et utilisation du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles.

Dans le secteur Ap, les constructions et installations autorisées devront respecter une hauteur maximale précisée à l'article A10.

Pour les constructions à d'habitation, la surface est limitée à 180 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) ; l'habitation ne sera autorisée que si les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont préexistants ; elles sont interdites dans le secteur Ap.

Les extensions de constructions sont autorisées dans la limite de 180 m² de SHON.

La reconstruction à l'identique des surfaces et sans changement de destination, des bâtiments, en cas de sinistre, sous réserve qu'elle respecte la sécurité et la salubrité publiques.

Les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont destinés à la réalisation d'ouvrages publics, ou s'ils sont nécessaires à l'activité agricole ou aux constructions et installations autorisées, ainsi qu'à leur desserte.

Les travaux d'entretien et de sécurisation des fossés, des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard ainsi que les exhaussements et les affouillements nécessaires à la protection contre les crues.

L'ensemble de ces dispositions devront être conformes aux prescriptions du P.P.R.N (zones et règlement en annexe).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et voiries

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales demeure applicable.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire de passage aménagé sur un fonds voisin établie par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Sauf indication explicite portée aux documents graphiques, les voies existantes conservent leur alignement de fait actuel.

Lorsque les voies en impasse desservent plus de 5 logements, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Dans tous les cas, les caractéristiques, dimensions et formes des accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles auront à supporter et aux constructions qu'elles devront desservir.

Article A 4 – Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...)

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement intercommunal de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole. Le schéma d'assainissement figure dans les annexes du PLU.

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

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

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement. Ainsi, toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre : un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sables, ...) et une infiltration ou un rejet des eaux épurées. Le système d'assainissement individuel sera conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

b) Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n°93-743.

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

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

c)Eaux pluviales

En référence aux articles 29 et suivants du règlement d'assainissement intercommunal, aux fins du présent règlement, on entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques.

Sont assimilées à ces eaux, celles provenant de l'arrosage des jardins, de lavage, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des bassins de natation, dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport.

En l'absence de réseau, ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser, à sa charge et conformément aux prescriptions de l'arrêté du permis de construire, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

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

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

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure peut être exigée.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'auront été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

3 – Ruisseaux et chantournes

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surfaces existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

4 – Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique, les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité technique avérée.

5 – Le stockage des ordures ménagères

Le stockage des ordures ménagères pourra être prévu dans un local d'ordures ménagères conforme aux normes de réglementation en vigueur et adapté aux besoins et **aux contraintes de la collecte sélective**. Sa localisation sera soumise à l'avis des services concernés (La Métro).

Un complément d'information sur l'eau potable, l'assainissement et déchets est disponible dans les annexes du PLU (K).

Article A 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau d'assainissement et dans le cas d'une construction neuve, la surface minimum du terrain est fixée à 1 000 m².

Dans tous les autres cas, il n'est pas fixé de surface minimum de terrain.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La marge de recul (marge déterminée par rapport à l'alignement) est l'espace dans lequel les constructions nouvelles ne peuvent être implantées pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

La marge de recul n'est opposable au tiers que dans le cas de constructions nouvelles. Pour les constructions existantes situées en tout ou partie dans la marge de recul seront autorisés tous les aménagements intérieurs, les créations d'ouvertures ou les travaux de surélévation et d'extension dans l'alignement du bâti existant dans la mesure où ces travaux n'aggravent pas la situation en matière de sécurité publique.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

De plus des retraits inférieurs à 5 m, ainsi que des implantations à l'alignement peuvent être autorisés pour des raisons architecturales, de visibilité, de paysage.

Pour les corps principaux des bâtiments construits en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Dispositions particulières :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité sur une voie de circulation.

Les portails seront implantés en retrait, 5 mètres, par rapport à l'alignement de manière à préserver la sécurité des usagers et de créer une zone de stationnement en dehors de la voie de circulation.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées :

- soit en limite séparative pour créer une continuité avec la construction voisine existante. La nouvelle construction ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante.

- soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de leur hauteur ($l=h/2$) avec un minimum de 5 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment construit en retrait. Pour les corps principaux des bâtiments construits en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Les constructions annexes à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins,...) seront implantées au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Toutefois, elles peuvent être édifiées sur limite séparative sous réserve que leur longueur sur ladite limite n'excède pas 7 mètres. Dans ce cas le retour sur une des limites voisines est autorisé sur une longueur maximale de 4 mètres.

Dans tous les cas, les constructions annexes ne devront pas excéder 3,50 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel. Néanmoins, il est admis pour les annexes accolées à l'habitation que la hauteur mitoyenne (annexe/habitation) atteigne 4 mètres.

Les dépassées de toits sont interdites sur les parcelles limitrophes.

Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics et des équipements publics.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les constructions de moins de 20 m² seront de préférence réalisées en continuité architecturale des constructions principales.

Article A 9 – Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres éléments de super structures exclus.

Les ouvrages techniques tels que châteaux d'eau, postes de transformation EDF, tours de séchage, stations de pompage ainsi que les équipements publics ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale.

Dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- dans la zone A :
 - à 15 mètres pour les constructions à usage agricole,
 - à 9,00 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- dans le secteur Ap :
 - à 5 mètres.

Les constructions annexes ne devront pas excéder 3,50 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel. Néanmoins, il est admis pour les annexes accolées à l'habitation que la hauteur moyenne (annexe/habitation) atteigne 4 mètres.

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

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

1 – Aspect général des constructions

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent.

Architecture

Sont interdites les constructions ne s'intégrant pas à l'environnement (exemples : fausse ferme, faux château, faux moulin, mas provençal, maison bretonne, maison « Ile de France »...) ou pastichant des édifices d'une autre époque (exemple : gothique, classiques, renaissance...).

Dans le cadre des prescriptions proposées dans le P.A.D.D., et d'une approche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) les propositions architecturales pour les constructions privées et publiques prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

Façades

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois... ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un revêtement (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons de ciment...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Pour les enduits, les teintes choisies devront figurer, sous forme d'échantillons, dans le dossier du permis de construire ou la déclaration de travaux en s'inspirant de la palette de références disponible en mairie.

Couvertures

Les toitures à une seule pente (sauf dans le cas d'un bâtiment annexe accolé à une construction principale), les toitures terrasses ainsi que les toitures à pentes inverses sont interdites.

Les toitures des constructions auront donc au moins 2 pans ; leurs pentes seront comprises entre 35% et 60% et présenteront des dénivelés d'au moins 0,40 mètres, seront pourvues d'un système de collecte des eaux pluviales les dirigeant vers un réseau uniquement affecté à cet usage ou, éventuellement, à un puits perdu. Les toitures des annexes auront une pente comprise entre 20% et 60%.

Les matériaux de couverture s'harmoniseront avec ceux des constructions anciennes existantes. Les couvertures en tôle ondulée ou émaillée ou nervurée, en amiante – ciment ou en bacs métallique sont interdites. Il pourra être fait usage de tuiles de terre cuite ou de béton, de bardeaux d'asphalte, de bardeaux de tuile (polytuile) de couleur rouge vieilli, rouge nuancé ou brunes. Pour la couverture des constructions agricoles, les bacs acier pourront également être utilisés.

Les souches de cheminée (et de ventilation) seront obligatoirement crépies comme les façades ou en briques pressées et pourvues des sorties de fumée traditionnelles (dallettes ou ouvertures

latérales). Les éléments en béton moulé du commerce et les aspirateurs statiques sont proscrits, ainsi que les tuyaux en amiante – ciment ou en métal.

Couleurs

Les couleurs devront être conformes à la palette de références, déposée en Mairie.

Adaptation autorisée

Des dispositions particulières peuvent être autorisées pour les locaux techniques à caractère public et constructions publiques communales si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'environnement.

Les propositions architecturales prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

2 – Abords des constructions

Cette partie s'applique pour les constructions neuves, les aménagements des constructions existantes, les travaux de voirie, les réseaux et aménagements divers, privés et publics.

Implantation des constructions et mouvements de terre :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction au terrain. A cet effet, un plan-masse coté dans les trois dimensions et un plan coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre et affouillement est interdit.

Clôtures et portails

Selon la nécessité (simple repérage des limites, interdiction du passage, protection aux vues, isolement complet...), on pourra utiliser ou combiner, à l'exclusion de toute autre chose, les diverses solutions suivantes :

En limite des voies publiques et privées (sauf chemins piétonniers) et emprises publiques :

- Simple haie vive d'essences variées locales (en s'inspirant de la plaquette « haies et plantations » présente en Mairie), doublée ou non d'un grillage, pouvant être fixé jusqu'en limite séparative et tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion de poteaux béton ;
- Un mur bahut de 0,40 mètre surmonté ou non d'un grillage, doublé d'une haie vive. Les canisses et matériaux opaques sont interdits.

En limite séparative :

- Simple haie vive d'essence variées locales (en s'inspirant de la plaquette « haies et plantations » présente en Mairie), doublée ou non d'un grillage, pouvant être fixé jusqu'en limite séparative et tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion de poteaux béton ;
- Un mur bahut de 0,40 mètre surmonté ou non d'un grillage, doublé d'une haie vive.
- Un mur bahut de 0,40 mètre surmonté de barrières (ou claustras) en bois.

La hauteur maximale des clôtures et des portails, tous matériaux confondus, est limitée à :

- 1.50 mètre sur les voies publiques et privées (sauf chemins piétonniers) et sur les emprises publiques,
- 2 mètres sur les limites séparatives.

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 à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et serviront de support à des plantes grimpantes.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité.

EDF, PTT, Télévision

Les coffrets de branchement devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Citernes, bouteilles

Gaz : les bouteilles jumelées de 13 et 40 Kg seront dissimulées, les citernes pourront être masquées par des plantations de végétaux (plantes grimpantes...).

Publicité

La publicité est autorisée dans les limites du règlement intercommunal de publicité (ci-joint en annexes), exceptée dans le secteur Ap.

Article A 12 – Stationnement des véhicules

1 – Constructions à usage agricole, touristiques et équestre

Le nombre de stationnement répondra aux besoins propres de l'activité. Outre les places nécessaires pour le personnel et les visiteurs, des emplacements de dimensions adéquates seront prévues pour le stationnement des véhicules de livraison, des engins agricoles...

2 - Habitation

Pour les habitations, il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement sur la parcelle même dont une couverte (garage couvert, parking) sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les portails devront être réalisés avec un recul suffisant de 5 mètres permettant l'implantation de l'une des deux places de stationnement.

Article A 13 – Espaces libres et plantations

Il est recommandé de s'inspirer de la plaquette « Haies et plantations » présente en Mairie. Le plan masse indiquera la nature et la localisation des plantations existantes et envisagées. Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité. Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (ex. : thuya,...) ou susceptibles d'attirer des chenilles processionnaires (pins). Les haies d'une seule essence sont à éviter.

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

Espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.9 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol.

17. Pour les constructions liées à l'activité agricole :
 - Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.
 - Les possibilités d'occupation des sols résulteront de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.

18. Pour les constructions destinées à l'habitat, liées aux exploitations agricoles et les extensions de constructions d'habitation existantes, les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées à l'article **A2**, soit 180 m² maximum de SHON.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : ZONE N (Zones naturelles).

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs :

- **Nb** : les équipements d'intérêt général, les équipements de sports, de loisirs, les structures d'accueil et l'ensemble des activités liées à ces différents équipements.
- **Nc** : propriété communale de Roquefeuil / Claretière destinée à recevoir des ouvrages et équipements à usage public.
- **Nco** : corridors écologiques, recensés au schéma directeur, et préservés dans le P.A.D.D.
- **Nz** : secteur d'intérêt scientifique correspondant au périmètre de la ZNIEFF de type 1 dit de la Roche Capellière.

Risques naturels

L'ensemble du territoire de la commune est soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. En outre, il est recommandé de se reporter aux fiches-conseils du PPRN.

SOMMAIRE

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

- Article N 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Article N 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article N 3 – Accès et voiries
- Article N 4 – Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...)
- Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
- Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article N 9 – Emprise au sol des constructions
- Article N 10 – Hauteur des constructions
- Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
- Article N 12 – Stationnement des véhicules
- Article N 13 – Espaces libres et plantations

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

Article N 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1 - Toutes les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2.
- 2 - Les différents dépôts définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des travaux relatifs à l'entretien et à la sécurisation des fossés, des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard.
- 3 - Les abris de jardin, abris de week-end et les garages construits isolément, qui ne constitueraient pas une annexe des constructions principales.

Article N 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

1 – Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- **Zone N :**
 - Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général
 - Les clôtures, sauf pour les secteurs Nco et Nz où elles sont interdites.
 - Les abris de jardin, garages et annexes dépendants d'une habitation existante, sauf dans le secteur Nco où elles sont interdites.
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors œuvre nette détruite, sous réserve qu'elle respecte la salubrité et la sécurité publiques.
 - Les modifications et les extensions limitées des constructions existantes sans changement de destination et dans la limite de 30 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) y compris l'existant, sauf dans le secteur Nco où elles sont interdites.
 - Les installations légères et démontables liées à des équipements sportifs et de loisirs de plein air ainsi qu'aux activités de découverte de la nature pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement, sauf dans les secteurs Nco et Nz où elles sont interdites.
 - Les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont destinés à la réalisation d'ouvrages publics, ou s'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées, ainsi qu'à leur desserte.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles respectent l'article N.12, sauf dans les secteurs Nco et Nz où elles sont interdites.
 - Les travaux d'entretien et de sécurisation des fossés, des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard ainsi que les exhaussements et les affouillements nécessaires à la protection contre les crues.
 - Sur les emprises ferroviaires, sont autorisées les constructions et la réalisation d'outillage nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- **De plus Secteur Nb**

Sont autorisés tous les équipements d'intérêt général, les équipements de sports et de loisirs, les structures d'accueil et l'ensemble des activités liées à ces différents équipements ainsi que tous les ouvrages, constructions, installations et aménagements utiles à la réalisation et au fonctionnement de ces équipements.
- **De plus Secteur Nc**

A l'intérieur de la propriété communale de Roquefeuil / Claretière, sont autorisées les constructions d'équipements de superstructure ouverts au public dans le champ socio-éducatif, culturel, festif, des loisirs et de la nature ainsi que tout équipement et construction lié à ces activités (logement de fonction...).

L'ensemble de ces dispositions devront être conformes aux prescriptions du P.P.R.N (zones et règlement en annexe).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Accès et voiries

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales demeure applicable.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire de passage aménagé sur un fonds voisin établie par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Sauf indication explicite portée aux documents graphiques ou aux plans d'alignement approuvés, les voies existantes conservent leur alignement de fait actuel.

Dans tous les cas, les caractéristiques, dimensions et formes des accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles auront à supporter et aux constructions qu'elles devront desservir.

Article N 4 – Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...)

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement intercommunal de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole. Le schéma d'assainissement figure dans les annexes du PLU.

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

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

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement. Ainsi, toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre : un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sables, ...) et une infiltration ou un rejet des eaux épurées. Le système d'assainissement individuel sera conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

b) Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n°93-743.

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

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

c)Eaux pluviales

En référence aux articles 29 et suivants du règlement d'assainissement intercommunal, aux fins du présent règlement, on entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques.

Sont assimilées à ces eaux, celles provenant de l'arrosage des jardins, de lavage, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des bassins de natation, dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport.

En l'absence de réseau, ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser, à sa charge et conformément aux prescriptions de l'arrêté du permis de construire, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

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

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

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure peut être exigée.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'auront été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

3 – Ruisseaux et chantournes

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surfaces existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

4 – Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique, les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution ...) sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité technique avérée.

5 – Le stockage des ordures ménagères

Le stockage des ordures ménagères pourra être prévu dans un local d'ordures ménagères conforme aux normes de réglementation en vigueur et adapté aux besoins et **aux contraintes de la collecte sélective**. Sa localisation sera soumise à l'avis des services concernés (La Métro).

Un complément d'information sur l'eau potable, l'assainissement et déchets est disponible dans les annexes du PLU (K).

Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La marge de recul (marge déterminée par rapport à l'alignement) est l'espace dans lequel les constructions nouvelles ne peuvent être implantées pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

La marge de recul n'est opposable au tiers que dans le cas de constructions nouvelles. Pour les constructions existantes situées en tout ou partie dans la marge de recul seront autorisés tous les aménagements intérieurs, les créations d'ouvertures ou les travaux de surélévation et d'extension dans l'alignement du bâti existant dans la mesure où ces travaux n'aggravent pas la situation en matière de sécurité publique.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

De plus, des retraits inférieurs à 5 m, ainsi que des implantations à l'alignement peuvent être autorisés dans certains cas (places, cheminements piétons) notamment pour les équipements publics et d'intérêt public ainsi que les constructions liées à ces équipements.

Des marges de recul plus importantes peuvent être imposées sur certaines voies d'une importance particulière ; pour des raisons architecturales, de visibilité, de paysage.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments construits en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour les équipements publics et d'intérêt public ainsi que les constructions liées à ces équipements.

Dispositions particulières :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité sur une voie de circulation.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives égale à la moitié de leur hauteur ($l=h/2$) avec un minimum de 4 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment. Les dépassées de toitures, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Les constructions annexes à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins,...) seront implantées au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Toutefois, elles peuvent être édifiées sur limite séparative sous réserve que leur longueur sur ladite limite n'excède pas 7 mètres. Dans ce cas, le retour sur une des limites voisines est autorisé sur une longueur maximale de 4 mètres.

Dans tous les cas, les constructions annexes ne devront pas excéder 3.50 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel. Néanmoins, il est admis pour les annexes accolées à l'habitation que la hauteur mitoyenne (annexe/habitation) atteigne 4 mètres.

Les dépassées de toits sont interdites sur les parcelles limitrophes.

Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les poubelles collectives, les abris d'attente des transports publics, des équipements publics et d'intérêt public ainsi que les constructions liées à ces équipements.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Les constructions de moins de 20 m² seront réalisées en continuité architecturale des constructions principales.

Article N 9 – Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans la zone N, la hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux, ouvrage techniques, cheminées et autres éléments de super structures exclus, n'excèdera pas 7,00 mètres.

La hauteur des annexes, mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux, ouvrage techniques, cheminées et autres éléments de super structures exclus, ne devra pas excéder 3,50 mètres. Néanmoins, il est admis pour les annexes accolées à l'habitation que la hauteur mitoyenne (annexe/habitation) atteigne 4 mètres.

Dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.

Les ouvrages techniques tels que châteaux d'eau, postes de transformation EDF, tours de séchage, stations de pompage et les équipements publics et d'intérêt public ainsi que les constructions liées à ces équipements, ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

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

Pour la réhabilitation de bâtiments existants, des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certain cas.

Publicité

La publicité est autorisée dans les limites du règlement intercommunal de publicité (ci-joint en annexes), exceptée dans les secteurs Nco et Nz.

Article N 12 – Stationnement des véhicules

Il doit être aménagé sur la parcelle un nombre d'aires de stationnements suffisantes pour l'accueil des usagers des équipements publics et d'intérêt public.

Article N 13 – Espaces libres et plantations

Il est recommandé de s'inspirer de la plaquette « Haies et plantations » présente en Mairie. Le plan masse indiquera la nature et la localisation des plantations existantes et envisagées. Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité. Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (ex. : thuya,...) ou susceptibles d'attirer des chenilles processionnaires (pins). Les haies d'une seule essence sont à éviter.

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

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

Espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.9 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol.

19. Pour les équipements publics et d'intérêt public ainsi que les constructions liées à ces équipements (logement de gardiennage,...), il n'est pas fixé de COS. Il résulte de l'application des articles N1 à N13.
20. Toutefois en ce qui concerne l'aménagement et les extensions pour un usage résidentiel de constructions existantes dans la zone, dans la mesure où ces extensions respectent les autres articles de ce règlement et n'excède par 30 m² de S.H.O.N., il est autorisé une seule demande d'extension à la date d'approbation du présent P.L.U.
21. La reconstruction après sinistre de bâtiments, est autorisée à concurrence des surfaces hors œuvre nettes existantes.