

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Crolles

Règlement écrit

Version pour arrêt – 04 juillet 2024

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	3
ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du plan.....	4
ARTICLE 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	4
ARTICLE 3 – Division du territoire communal en zones.....	5
ARTICLE 4 – Adaptations mineures.....	6
ARTICLE 5 – Risques naturels.....	6
ARTICLE 6 – Risques technologiques.....	7
ARTICLE 7 – Transport de matières dangereuses.....	7
ARTICLE 8 – Isolation acoustique le long des voies bruyantes.....	7
ARTICLE 9 – Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal.....	8
ARTICLE 10 – Définitions.....	15
ARTICLE 11 – Lexique des destinations.....	16
ARTICLE 12 – Organisation du règlement.....	20
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	21
CHAPITRE 1 - Zone Urbaine de Centre Ancien (UCA)	22
CHAPITRE 2 – Zone Urbaine Résidentielle (UR).....	34
CHAPITRE 3 – Zone Urbaine Mixte (UM).....	49
CHAPITRE 4 – Zone Urbaine à vocation d'Equipements (UE).....	61
CHAPITRE 5 – Zone Urbaine dédiée à l'Activité (UA).....	70
CHAPITRE 6 – Zone Urbaine à vocation Industrielle (UI).....	80
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	91
CHAPITRE 1 – Zone A Urbaniser à vocation d'Activités (AUA).....	92
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	100
CHAPITRE I – Zone Agricole (A).....	101
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N).....	111
CHAPITRE 1 – Zone Naturelle (N).....	112

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Crolles.

ARTICLE 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLU ;
- Les articles R111-2 à 5, R111-14 à 15, R111-21 et R421-12 du Code l'Urbanisme rappelés ci-après :
 - Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- Article R111-3 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

- Article R111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Article R111-5 du Code de l'Urbanisme :

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

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

- Article R111-14 du Code de l'Urbanisme :

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

1. A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
2. A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

3. A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L.111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L.321-1 du même code.

- Article R111-15 du Code de l'Urbanisme :

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

- Article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

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

- Article L421-3 du Code de l'Urbanisme :

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

- Article R421-12 du Code de l'Urbanisme :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341- 1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 ou de l'article L.151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

ARTICLE 3 – Division du territoire communal en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par des traits pleins et repérées au plan par les indices suivants :

- Les zones urbaines sont dites « zones 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.

→ Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

- 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, les orientations d'aménagement 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 les orientations d'aménagement 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 comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»

→ *Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.*

- 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.

→ *Ces zones font l'objet des chapitres du titre IV.*

- 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 :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

→ *Ces zones font l'objet des chapitres du titre V.*

ARTICLE 4 – Adaptations mineures

Les dispositions des articles 1 à 9 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sauf pour les interdictions.

ARTICLE 5 – Risques naturels

Tous les secteurs du PLU sont exposés 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 d'Inondation (PPRI), approuvé le 30.07.2007, et au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé le 03.12.2008. Les prescriptions d'urbanisme du PPRN et du PPRI doivent être appliquées et elles se substituent à celles du PLU si elles sont plus contraignantes. (Voir Annexes du présent PLU).

La commune de Crolles est classée en zone de sismicité 1b au vu du décret n°91.461 du 14 mai 1991 Les arrêtés du 16 juillet 1992 et du 29 mai 1997 rendent obligatoire l'application des règles parasismiques en vigueur pour les constructions ou installations dites à "risque normal" (correspondant

à des bâtiments équipements ou installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat).

ARTICLE 6 – Risques technologiques

Certains secteurs du PLU sont exposés à des risques technologiques. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux servitudes d'utilité publique ainsi qu'au rapport de la DREAL (voir Annexes du présent PLU)

ARTICLE 7 – Transport de matières dangereuses

Crolles est traversée par des canalisations de transport de gaz et hydrocarbures. Ceci constitue un risque technologique potentiel à prendre en considération en cas de renforcement de l'urbanisation dans ces secteurs. La canalisation d'hydrocarbures ne traverse pas le territoire mais les zones d'effets atteignent néanmoins celui-ci.

Le risque lié à la canalisation de gaz est régi par la servitude I3 (canalisation de gaz gérée par GRTgaz) annexée au PLU. Cette servitude permet d'instaurer des règles de recul aux constructions (entre 5 et 80 m). Les dispositions liées à cette servitude s'appliquent à tout projet de construction. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes, celles du PLU augmentées de celles de la servitude, qui sont opposables à toute demande d'urbanisme.

En outre, cette servitude donne droit :

- À une servitude d'abattage d'arbres dont le titulaire d'une autorisation de transport de gaz naturel peut faire usage lors de la pose de canalisations,
- À une servitude de passage permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

Dans les zones concernées par l'application de cette servitude I3, toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être communiquée à GRTgaz pour validation préalable en application de l'article R555-30-1 du Code de l'Environnement. La compatibilité du projet avec la servitude devra être démontrée.

ARTICLE 8 – Isolation acoustique le long des voies bruyantes

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, l'arrêté préfectoral du 09/01/2014 a identifié différentes voies comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la communauté de communes.

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- De la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- Du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et leurs équipements,
- Du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- De l'arrêté interministériel 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.

L'arrêté recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent PLU.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- Pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- Pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- Pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- Pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Les arrêtés fixant leurs dispositions et les cartographies afférentes sont portés en annexe du présent PLU.

ARTICLE 9 – Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal

La préservation du patrimoine bâti

Lors d'opérations impactant des ensembles patrimoniaux existants, se référer aux fiches patrimoine en annexe du règlement écrit, qui présentent des orientations cherchant à requalifier des espaces bâtis patrimoniaux. Elles portent sur la restauration et la transformation des toitures et des façades du patrimoine bâti et de ses abords, dans le respect de leurs caractéristiques traditionnelles.

La portée des inscriptions graphiques du règlement graphique

Protection des éléments de paysage et de patrimoine bâti

Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		<p>Le classement, identifié au plan de zonage, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
Eléments de paysage		<p>Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, ripisylves, vergers et parcs végétalisés publics et jardins privés représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site.</p> <p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout ; - En cas de destruction, la surface perdue devra être compensée dans un ratio de 1 pour 1 sur la même unité foncière. <p>La coupe ou le défrichement de ces éléments seront autorisés uniquement lorsqu'ils sont rendus nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour des travaux de sécurisation contre les risques naturels - Pour la sécurité des biens et des personnes - Pour un projet de construction autorisée dans le secteur, sous réserve que ces éléments de paysage soient reconstitués avec une valeur écologique et paysagère identique dans l'environnement immédiat du dit projet.

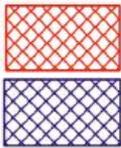
Catégories	Représentation	Prescriptions
Zones humides		<p>Dans les secteurs de zones humides potentielles, les constructions doivent être conditionnées par la démonstration stricte de l'absence de zone humide. Dans le cas contraire, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ; - tout exhaussement et affouillement de sol; - tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols; - tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ; - tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide. <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. <p>Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.</p>
Ripisylves		<p>Dans les ripisylves identifiées dans le règlement graphique, toutes les constructions et aménagements nouveaux sont interdits, à l'exception de celles liés et nécessaires à l'entretien, à la traversée et à la valorisation des cours d'eau et à la gestion des risques.</p> <p>Les plantations doivent être conservées pour valoriser la qualité écologique des milieux.</p> <p>Les clôtures sont autorisées à condition d'être perméable et de laisser passer la faune.</p>
Arbres remarquables		<p>Les arbres isolés marquent le paysage et l'ambiance du quotidien des usagers de la commune. Implantés dans les espaces verts, les parcs privés ou publics, ils ont un intérêt particulier d'un point de vue écologique et paysager. Ils doivent être préservés.</p> <p>Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à déclaration préalable et doivent être motivés par une intervention en cas d'entretien phytosanitaire et/ou de sécurisation des biens et personnes. En cas d'abatage, un arbre doit être replanté sur la parcelle si possible d'essence similaire.</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
Alignements d'arbres et haies		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le percement est possible pour permettre l'accès si l'abattage ne représente pas plus de 20% du linéaire de la haie et qu'aucune autre solution alternative n'est possible ; <p>Les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés en cas de destruction dans un ratio de 1 pour 1 au sein de la même unité foncière.</p>

Éléments de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Linéaires de rues concernés par les murs de pierre		<p>Toute intervention sur les éléments de patrimoine répertoriés devra participer à la mise en valeur et la réhabilitation de ces dits éléments. La modification ou la démolition de ces éléments de patrimoine seront autorisées uniquement lorsqu'il apparaît que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la modification ne porte pas atteinte à la valeur de ce patrimoine
Éléments de patrimoine		<ul style="list-style-type: none"> - la modification ou la démolition sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments de patrimoine du terrain d'assiette ;

Les autres inscriptions graphiques

Catégories	Représentation	Prescriptions
Emplacement réservé (L151-41)		Seuls les travaux conformes à la future destination sont autorisés. Certains emplacements réservés sont dédiés à la réalisation de programmes de logements sociaux dans un objectif de mixité sociale dans des secteurs résidentiels ; ils sont représentés en hachurés violets (voir ci-contre).
Linéaire commercial à protéger ou à créer (L151-16)		Les locaux situés au rez-de-chaussée le long des voies et destinés au commerce ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, interdisant ainsi habitation, industrie ou entrepôt.
Secteur de mixité sociale (L151-15)		Au sein de ces secteurs repérés au règlement graphique, des objectifs de mixité sociale s'appliquent et sont détaillés au sein des dispositions réglementaires relatifs à chaque zone, au sein du présent règlement.
Périmètres d'OAP		Les périmètres des secteurs couverts par une OAP sont inscrits au règlement graphique.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

- La division d'un bâtiment existant ou d'une unité foncière ne doit pas donner lieu à la multiplication des accès. Une seule sortie piétonne et une seule sortie automobile sur la voirie pourront être imposées.
- Toute voie doit garantir des cheminements doux dont la qualité doit correspondre au caractère et à la vocation du secteur.
- L'accès au terrain est interdit depuis la RD 10 et RD 1090 si le terrain est bordé par une autre voie.

Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques. Il sera réalisé sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité avérée d'aménager ou de mutualiser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de l'opération, le constructeur est autorisé à aménager les places manquantes sur un autre terrain situé à moins de 500 m du premier.
- Les places ne pourront être autorisées en accès direct depuis le domaine public uniquement dans le respect des conditions de sécurité.
- Le revêtement des places de stationnement devra être perméable et végétalisé au maximum hors places PMR.
- Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...) à raison de la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. En cas d'implantation d'une ombrière photovoltaïque, le nombre d'arbres pourra être revu à la baisse sans pour autant être supprimé.

Alimentation en eau potable

- Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.
- Tout établissement susceptible d'accueillir du public et utilisant une ressource privée en eau à des fins alimentaires devra, au préalable, adresser aux services de l'ARS un dossier de demande d'autorisation d'utiliser la ressource.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé publique.

Il convient de se référer au règlement d'assainissement intercommunal.

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.

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, il est admis un dispositif d'assainissement autonome conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal non collectif.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel (réseaux, station d'épuration), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L214-1 du Code de l'Environnement).

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

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de piscine...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales après vérification de la non-contamination de celle-ci.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées de la manière suivante :

- Privilégier l'infiltration sur la parcelle par la réduction de l'imperméabilisation, l'utilisation de matériaux poreux et l'intégrations de surfaces végétalisées.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé vers un système de rétention prévu sur la parcelle. Le rejet devra être régulé et rejeté vers le milieu naturel de préférence (après autorisation).
- La gestion à ciel ouvert est à privilégier
- Les ouvrages techniques de gestion de l'eau (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement

Récupération des eaux de pluie

Un système de récupération d'eau pluie en complément du système de rétention est obligatoire pour toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50m² (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée.

Toutes les opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris.

La conception du système de récupération devra limiter au maximum la prolifération des moustiques.

Autres réseaux

Les compteurs et coffrets doivent être dissimulés et doivent être accessibles depuis le domaine public. Ils seront au maximum encastré.

Lignes électriques et téléphoniques :

Elles seront obligatoirement enterrées

Les antennes paraboliques :

- Elles doivent être dissimulées au regard des voies publiques ;
- Dans les immeubles collectifs, une seule antenne collective sera autorisée.

Ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

Toute opération de plus de 10 logements doit disposer d'un point d'apport volontaire enterré.

Performance énergétique

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets de plus de 300m² d'emprise au sol doivent justifier de la végétalisation ou solarisation de plus de 30% de la surface de toiture.

ARTICLE 10 – Définitions

Lorsque le règlement fait mention du terme « **extension** », ce dernier correspond aux augmentations possibles de surfaces du bâtiment principal tant en emprise au sol qu'en surélévation.

Lorsque le règlement fait mention du terme « **annexe** », ce dernier signifie la création de surface pour des locaux secondaires constituant une dépendance non habitable d'un bâtiment à usage principal d'habitation accolée ou non au bâtiment principal et d'où l'on ne peut pas pénétrer directement depuis le reste du bâtiment principal.

Les **voies** entrant dans le champ d'application de l'article n°4a de chaque zone, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation générale ainsi que les espaces publics (places...).

Les **règles d'implantation** par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur, sauf en cas d'implantation en limite de voies et emprises publiques.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (article n°4b) s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur, sauf en cas d'implantation en limite(s) séparative(s).

« L'emprise au sol » correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Sont exclus de la projection :

- les débords de toit,
- les balcons pour le 1er mètre de profondeur,
- le sous-sol de la construction,
- les piscines pour les 15 premiers m² de bassin.

Les « terrasses » non couvertes font partie de la construction principale, ne sont pas considérées comme une annexe ou une extension.

Est considérée comme « attique » le ou les deux derniers niveaux d'une construction, situés en retrait de ses façades. Ce retrait devra être de 2 mètres minimum et s'observer depuis les 4 façades du bâtiment. La surface d'occupation maximum du niveau sera de 50%. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Pleine terre : Un espace libre de construction ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations

Coefficient de biotope : Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le CBS est donc égal à la somme des surfaces éco aménageables (calculées à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière) divisée par la surface de l'unité foncière.

Dans les projets de construction nouvelle et d'extension, un coefficient de pondération, ou coefficient de biotope, est ainsi affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel :

- Surfaces imperméables (espaces bétonnés, enrobés, toitures, noues et bassins tampons ayant un rôle de réservoir...) : 0
- Surfaces semi-perméables (dalles-gazon, caillebotis-gazon, pavés drainants, structures alvéolaires en PVC avec gravillon...) : 0,2
- Espaces verts sur dalle (espaces verts disposant d'une épaisseur de terre végétale de 80 cm minimum) : 0,5
- Toitures végétalisées (substrat de 30cm pour les toits dont les pentes sont comprises entre 5 et 10% et un substrat supérieur à 40cm pour les toits dont les pentes sont inférieures à 5%) : 0,5
- Espaces verts de pleine terre : 1

Espace vert : tout espace d'agrément végétalisé (engazonné, arboré, éventuellement planté de fleurs et d'arbres et buissons d'ornement).

ARTICLE 11 – Lexique des destinations

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementés. Le lexique national est repris et il est précisé pour éviter toute confusion.

Exploitations agricoles ou forestières

- **Exploitations agricoles** : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
- **Exploitations forestières** : l'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation : constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable.

- **Logement** : espace permettant de loger des habitants d'une ville et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions (sous forme de maisons individuelles, d'immeubles collectifs, intermédiaires, terrains familiaux...) destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements.
- **Hébergement** : cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie. Il s'agit de logements particuliers répondant à un besoin spécifique.

Commerces et activités de services : regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

- **Artisanat et commerces de détail** : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination : alimentation générale, boulangerie, boucherie, caviste, équipements de la personne, de la maison, concessions automobiles, librairie, pharmacie, etc.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la Région Urbaine Grenobloise fait la distinction entre :

- **« Commerce de détail et de proximité »**, devant être insérés de manière préférentielle, dans les espaces prioritaires du développement, et en priorité dans leurs parties centrales les mieux équipées = achats quotidiens (alimentation, tabac, presse...), achats occasionnels de produits « légers » (petit équipement de la personne et de la maison), achats plus exceptionnels de produits « légers » (électroménager, Hifi, vidéo...)
- **« Commerce de détail et de non-proximité »** : achats occasionnels de produits « lourds ou encombrants » (jardinerie, bricolage), achats exceptionnels de produits « lourds ou encombrants » (meubles, automobiles...)

→ Cette distinction est reprise au sein du tableau des destinations et sous-destinations au sein de l'article 1 de chaque zone.

- **Restauration** : établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons contre paiement (restaurant, bar café...);
- **Commerce de gros** : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.
- **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes

constituent des activités de la sous-destination : reprographie, banques, auto-école, professions libérales, stations de lavage...

- **Hôtels** : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services ;
- **Autres hébergements touristiques** : recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ;
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements d'intérêt collectif et de services publics : ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général :

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Equipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public...
- **Autres équipements recevant du public** : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.

- **Industrie** : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-

destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;

- **Entrepôts** : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale ;
- **Bureaux** : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises : sièges sociaux, bureaux d'études, etc.
- **Centre de congrès et d'exposition** : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ARTICLE 12 – Organisation du règlement

<p>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES</p>	<p>ARTICLE 1 : Destinations et sous destinations <i>Cet article indique quelles sont les destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions.</i></p> <p>ARTICLE 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités <i>Cet article indique quels sont les usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités interdits ou autorisés sous conditions.</i></p> <p>ARTICLE 3 : Mixité sociale et mixité fonctionnelle <i>Cet article précise les règles de mixité fonctionnelle (favorisant dans certains secteurs la construction au sein d'une même opération de plusieurs destination) et sociales (qui impose pour certaines opérations une part de logements sociaux recensés par l'article 55 de la loi SRU).</i></p>
<p>CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</p>	<p>ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions <i>Cet article définit les règles d'implantation de la construction sur le terrain, les règles d'emprises au sol et de hauteur.</i></p> <p>ARTICLE 5 : Qualité architecturale, environnementale et paysagère <i>Cet article définit les règles qualitatives d'intégration urbaine des constructions, de leurs annexes, clôtures, etc.</i></p> <p>ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions <i>Cet article définit les règles quantitatives et qualitatives d'aménagement des espaces non bâtis.</i></p> <p>ARTICLE 7 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement <i>Cet article encadre les obligations de stationnement à réaliser dans le cadre d'une construction, en fonction de sa destination.</i></p>
<p>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</p>	<p>ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies. <i>Cet article définit les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public.</i></p> <p>ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel. <i>Cet article encadre le raccordement aux réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication.</i></p>

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE 1 - Zone Urbaine de Centre Ancien (UCA)

La zone UCA correspond aux secteurs les plus anciens de la commune et a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (commerces, bureaux, services, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes...). Les habitations nouvelles et les autres constructions resteront en cohérence avec l'architecture du bâti existant pour participer à la mise en valeur du patrimoine.

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

ARTICLE UCA 1 – Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	
	Hébergement	
Commerce et de services	Artisanat et commerce de détail	Commerces de détail et de proximité et artisanat dans une limite de 300 m ² de surface de plancher, et compatibles avec la salubrité, sécurité et tranquillité du quartier
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	

	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Sont également autorisées sous conditions :

- La réhabilitation et l'extension mesurée des activités existantes non autorisées dans la zone, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale à la date d'approbation du PLU, et sous réserve qu'elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone ;
- Les piscines sous conditions que leurs éléments techniques soient :
 - intégrés dans le volume des piscines,
 - ou enterrés,
 - ou intégrés dans une autre construction (maison, local spécifique).
- Les garages collectifs : sur des terrains sans habitation, la construction ou l'aménagement d'un bâtiment dédié exclusivement au stationnement de plusieurs véhicules sont autorisés à condition que ledit bâtiment ne présente pas plus de deux portes d'accès et /ou plus de deux accès sur la voirie.

ARTICLE UCA 2 -Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les terrains de campings et de caravanes ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions et installations des établissements soumis à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sous condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

ARTICLE UCA 3 - Mixité sociale et mixité fonctionnelle

UCA3a. Mixité sociale

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations, dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 1000 m², ou dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 10 logements devront comporter au minimum 30 % de surface de plancher dédiés au logement locatif social ou de nombre de logements locatifs sociaux dont 1 PLAI (ou équivalent en fonction de l'évolution des dispositifs en place) toutes les tranches de 1000 m² de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés.

L'objectif de logements locatifs sociaux à produire au minimum sera arrondi à l'entier supérieur.

UCA3b. Mixité fonctionnelle

Sans objet.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UCA 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article ci-dessous, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

UCA4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions applicables aux nouvelles constructions

L'implantation des constructions est autorisée en limite de voies et emprises publiques ou jusqu'à 5 mètres en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque la voie et/ou l'emprise publique soumise au respect de cet article se situe plein sud, sud-est ou sud-ouest par rapport au terrain, l'implantation des constructions sera autorisée jusqu'à 20 mètres en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque par son gabarit ou sa forme, une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière du premier front bâti respectant l'alignement imposé sur les voies et emprises publiques, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospect.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ainsi que les hébergements ne sont pas soumis à cette règle et peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

Dispositions applicables au bâti existant

Pour les extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, d'autres implantations seront autorisées lorsque par le positionnement initial de la construction existante, l'extension envisagée ne peut être implantée à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie et jusqu'à 5 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait.

Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum depuis l'alignement ou la limite de fait des voies et emprises publiques.

UCA4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Dispositions applicables aux nouvelles constructions

Les constructions seront implantées :

- soit sur une limite séparative ou deux limites séparatives, lorsque la construction est en retrait de l'alignement ou de la limite de fait entre le terrain et la voie;
- soit à 4 m minimum de ces dernières.

Les annexes seront implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives,
- Soit en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum depuis les limites séparatives.

UCA4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sans objet

UCA4d. Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol ne peut excéder 35% de la surface de la parcelle.

Pour les bâtiments existants dépassant l'emprise au sol autorisée à la date d'approbation du PLU, l'aménagement dans le volume existant est néanmoins autorisé.

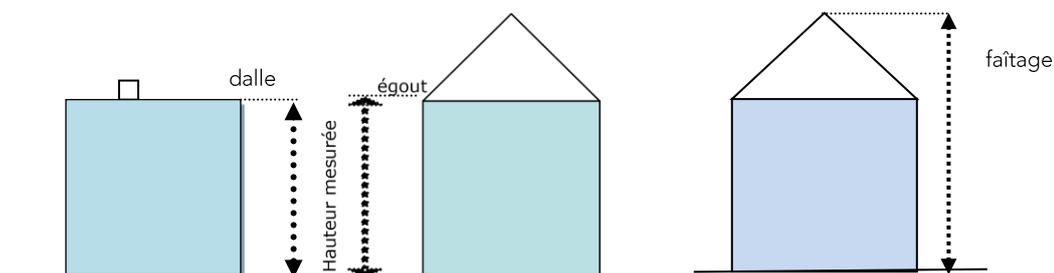
Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UCA4e Hauteur maximale des constructions.

Modalités de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.

La hauteur des annexes et des extensions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.

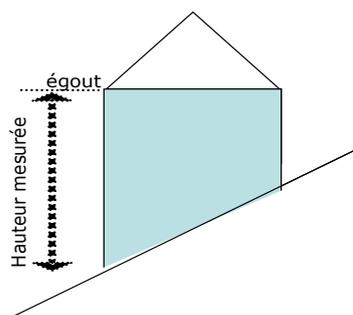


Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction (voir schéma).

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.

Mode de calcul de la hauteur des constructions



Hauteur maximum

La hauteur maximum d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout (ou à la dalle en cas de toiture plate pour les hébergements) pour le bâtiment principal ;
- 2,5 m de hauteur à l'égout pour les annexes-situées en limite séparative ;
- 2,5 m pour les extensions situées à l'alignement ou sur la limite de fait ou sur la limite séparative et jusqu'en retrait de deux mètres ainsi que pour les garages groupés.

La hauteur maximale des couvertures de piscine ne pourra pas dépasser 1,80 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UCA 5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés ;
- Les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures ;
- Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics ;
- Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées ;

Dispositions applicables aux nouvelles constructions

Aspect général :

Les pastiches sont interdits.

Les abris bois d'aspect chalet inférieur à 12 m² de surface de plancher seront autorisés, dans la limite d'un abri par logement. L'ensemble des façades d'un ensemble bâti doivent se limiter à l'utilisation d'une couleur déclinée en trois tons au maximum (hors menuiseries). Ces tons doivent permettre de souligner les éléments d'architecture tels que : corniches, bandeaux, loggias, balcons, tableaux, soubassements, poteaux, chaînage d'angle.

Remblais, inscription dans le terrain :

Les constructions neuves utiliseront les dénivellations éventuelles du sol naturel de façon identique à celle des bâtiments voisins existants, avec le minimum de mouvements de terre ;

Il est en outre formellement interdit de les asseoir sur des remblais s'inscrivant de façon artificielle sur le sol naturel : les talus ou mouvements de terre ne devront pas excéder 0.80 m par rapport au terrain naturel, sauf pour la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure.

Dispositions applicables au bâti existant

Aspect général :

Les éléments traditionnels tels que contreforts, corniches, génoises, lucarnes et voûtes seront respectés (conservés dans leurs formes et leurs dimensions).

Les nouvelles ouvertures devront être plus hautes que larges.

Remblais, inscription dans le terrain :

Les talus ou mouvements de terre ne devront pas excéder 0,80 m du terrain naturel, sauf pour la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure.

Concernant les bâtiments existants et les constructions neuves :

Murs extérieurs et enduits :

Il est interdit de marquer les différents niveaux par différents enduits.

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

Les murs en placage de pierres apparentes sont interdits.

Les souches de cheminées et autres sorties de toiture seront autant que possible regroupées et enduites de la même façon que les murs : la forme rectangulaire et les percements traditionnels (dallettes, ouvertures latérales) seront respectés. Tout couronnement préfabriqué (aérateur, etc.) est interdit. Les tuyaux inox seront dissimulés dans une fausse souche.

Pentes des toitures :

- Pour les bâtiments principaux et les annexes non accolées au bâtiment principal : les toitures à 1 pan et les toitures terrasses même végétalisées sont interdites.
- Pour les bâtiments à usage d'hébergement : les toitures terrasses sont autorisées sous condition d'être végétalisées.
- Pour les annexes accolées au bâtiment principal : les toitures à 1 pan sous forme d'appentis sont autorisées ainsi que les toitures à 2 pans ou plus.

Des dépassées de toiture d'au moins 0.60 m sont obligatoires, sauf en cas d'implantation sur limites séparatives excepté pour les annexes ;

Les pentes des toits devront varier entre 37% et 100%

Aspect des toitures :

Les couvertures seront :

- D'aspect tuile canal grande onde ou écaille ;
- D'aspect lisse posés à la manière du cuivre ou zinc pour les extensions de constructions principales de 30 m² maximum.

La couverture d'aspect ardoise est interdite sauf la réfection des bâtiments existants qui sont déjà couverts en ardoises ;

Les tons des matériaux de couverture en tuile seront rouge nuancé, vieilli ou flammé.

Pour les annexes, la toiture doit être d'aspect tuiles, d'aspect bois ou bardeaux.

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement. Les éléments techniques sur toiture terrasse végétalisée seront regroupés au centre de ladite toiture et coffrés

Couleurs des bois et éléments métalliques :

Sont concernés les lambris de façade, les bandeaux de rive, les poteaux, les pièces de charpente, les menuiseries d'ouverture (fenêtres) ou de fermeture (volets), les balustrades, les portes et les portails.

Le blanc est interdit. Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les climatiseurs :

- Doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées ;
- Doivent être éloignés au maximum des ouvertures des bâtiments avoisinants
- Sont interdits sur les toitures, excepté sur les toitures terrasses végétalisées.

Les clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Aspect des clôtures

Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives et variées, avec des essences variées et locales et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois, panneaux/clôtures PVC et aluminium.

Sont autorisés les murs de clôture :

- en pierres apparentes, auquel cas seules les pierres locales sont autorisées. Dans le cas d'une clôture en pierre partiellement existante, la nouvelle clôture devra s'harmoniser avec l'aspect du mur en pierre existant, y compris avec sa hauteur ;
- soit en maçonnerie enduite d'un crépi identique à celui de la maison.

Les écrans de tôle, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdits.

Elles doivent être obligatoirement ajourées (20% minimum).

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissages...), présenter des mailles suffisamment grandes de l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 15 cm minimum.

Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes

Hauteur des clôtures

La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois ou panneaux n'excèdera pas 1.50 m.

Tout portail ne devra pas dépasser 1.50 m de hauteur à l'exception de ceux encadrés par un mur en pierre existant. Dans ce dernier cas, la hauteur pourra atteindre celle du mur.

Sur la limite de propriété bordant l'avenue de la Résistance et la RD 1090, la hauteur maximale autorisée pour les clôtures est portée à 2m.

Portails :

Les portails s'ouvriront vers l'intérieur de la propriété.

Dispositions applicables au bâti existant

L'évolution des bâtiments existants dont les caractéristiques architecturales ne correspondent pas aux prescriptions ci-dessus et dont leur application entrainerait des non-sens architecturaux peuvent ne pas les respecter.

ARTICLE UCA 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'ensemble des surfaces extérieures des constructions autorisées (bâtiment principal, annexes) doit être perméable, végétalisé ou non, à l'exception des accès piétons et des accès aux stationnements extérieurs ou intérieurs.

En cas d'impossibilité technique avérée, seules les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement normal des constructions pourront être imperméabilisées.

Ces difficultés techniques concernent :

- La capacité d'absorption du sol (nature du sol, relief...)
- Les impératifs techniques et réglementaires liés à la nature du projet (obligations des ICPE, obligations ERP, obligations des PPRN, PPRI...)

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées.

Un minimum de 20% de la surface du tènement devra être traité en espaces verts, dont la moitié en pleine terre.

Article UCA 7- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

UCA7a. Le stationnement automobile

Les règles sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations. Elles s'appliquent en cas de constructions neuves, d'extensions de construction existante avec ou sans changement de destination du bâtiment existant.

Destination	Sous destination	Normes de stationnement automobile
Habitation	Logement et hébergement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place doit être aménagée pour tout logement créant entre 0 et 50 m² de surface de plancher ; - 2 places doivent être aménagées pour tout logement créant entre 51 et 120 m² de surface de plancher ; - 1 place supplémentaire doit être aménagée pour chaque tranche de 50 m² de surface de plancher pour tout logement créant plus de 121 m² de surface de plancher. - Pour les logements sociaux : un emplacement par logement doit être aménagé. - Toute opération de plus de 10 logements devra réaliser l'intégralité de ses places de stationnement en souterrain ou sous l'emprise du bâtiment.
		<ul style="list-style-type: none"> - 1 place visiteur tous les 10 logements doit être aménagée. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès.
Commerces et activités de services	Commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher créée devront être aménagées

	Artisanat	- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m ² de surface de plancher créée devront être aménagées
Equipements d'intérêt collectif et services publics		<i>Voir UCA7d ci-dessous</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 30 m ² de surface de plancher créée devront être aménagées

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis (voir tableau ci-dessus).

UCA7b. Le stationnement vélo

Le stationnement des vélos correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation à partir de 10 logements, 2 places pour les deux roues non motorisées devront être prévues par logement. Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert intégré au bâtiment principal ou non. Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

1 place visiteur tous les 5 logements doit être aménagée. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès (arceaux, bornes...)

Pour toute nouvelle construction à usage d'activités commerciales, artisanales, de restauration, de bureaux et de services, 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées dans la limite de 10 places imposées maximum. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès. L'aménagement de plus de 10 places est cependant autorisé.

UCA7c. Le stationnement 2 roues motorisées

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation à partir de 5 logements, 2 places pour les 2 roues motorisées devront être prévues au total pour l'opération.

UCA7d. Les équipements d'intérêt collectif ou services publics

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules et des vélos à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- De leur nature
- Du taux de leur fréquentation
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics existants ou en projet à proximité.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UCA 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

Voir dispositions générales

ARTICLE UCA 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Voir dispositions générales

CHAPITRE 2 – Zone Urbaine Résidentielle (UR)

La zone UR correspond à la zone urbaine principalement résidentielle de la commune, comportant des potentialités d'urbanisation. Dans cette zone, la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.

Cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (commerces, services, bureaux, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes...).

La zone UR correspond aux zones pavillonnaires de la commune. Elle comporte trois sous-secteurs :

1. **La zone UR1** correspondant au secteur autour de la mairie, où la commune souhaite favoriser une mutation du tissu urbain plus importante. Cette zone comprend deux secteurs couverts par des OAP afin d'encadrer la mutation du tissu existant, prenant également en compte les morphologies urbaines environnantes dans une logique de transitions ;
2. **La zone UR2** correspondant à un tissu pavillonnaire dont les morphologies sont à préserver ;
3. **La zone UR 3** correspond à un tissu pavillonnaire, où les toits plats sont néanmoins autorisés.

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

ARTICLE UR1 – Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	
	Hébergement	
Commerce et de services	Artisanat et commerce de détail	Commerces de détail et de proximité et artisanat dans une limite de 300 m ² de surface de plancher, et compatibles avec la salubrité, sécurité et tranquillité du quartier
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Dans une limite de 300 m ² de surface de plancher
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Sont également autorisées sous conditions :

- La réhabilitation et l'extension mesurée des activités existantes non autorisées dans la zone, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale à la date d'approbation du PLU, et sous réserve qu'elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone ;
- Les piscines sous conditions que leurs éléments techniques soient :
 - intégrés dans le volume des piscines,
 - ou enterrés,
 - ou intégrés dans une autre construction (maison, local spécifique).
- Les garages collectifs : sur des terrains sans habitation, la construction ou l'aménagement d'un bâtiment dédié exclusivement au stationnement de plusieurs véhicules est autorisé à condition que ledit bâtiment ne présente pas plus de deux portes d'accès et /ou plus de deux accès sur la voirie.

ARTICLE UR 2 – Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et type d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les terrains de campings et de caravanes ;

- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Les affouillement et exhaussements des sols, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions et installations des établissements soumis à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

ARTICLE UR 3 -Mixité sociale et mixité fonctionnelle

UR3a. Mixité sociale

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations, dont la surface de plancher égale ou supérieure à 1000 m², ou dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 10 logements devront comporter au minimum 30 % de surface de surface de plancher dédiés au logement locatif social ou de nombre de logements locatifs sociaux dont 1 PLAI (ou équivalent en fonction de l'évolution des dispositifs en place) toutes les tranches de 1000 m² de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés.

UR3b. Mixité fonctionnelle

Les rez-de-chaussée des bâtiments ou commerces identifiés au règlement graphique au titre du maintien de la diversité commerciale (article R151-37 du code de l'urbanisme) ne sont pas autorisés à changer de destination.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UR 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article ci-dessous, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

UR4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions applicables aux nouvelles constructions

L'implantation des constructions est autorisée en limite de voies et emprises publiques et jusqu'à 5 mètres en recul par rapport aux voies et emprises publiques. Lorsque ces voies font moins de 4 mètres de large, l'implantation des constructions sera autorisée au minimum à 4 mètres en retrait de l'alignement opposé ou de la limite de fait entre le terrain et la voie.

Lorsque la voie et/ou l'emprise publique soumise au respect de cet article se situe plein sud, sud-est ou sud-ouest par rapport au terrain, l'implantation des constructions sera autorisée jusqu'à 20 mètres en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque par son gabarit ou sa forme, une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière du premier front bâti respectant l'alignement imposé sur les voies et emprises publiques, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospect.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ainsi que les hébergements ne sont pas soumis à cette règle et peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

Dispositions applicables au bâti existant

Pour les extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, d'autres implantations seront autorisées lorsque que par le positionnement initial de la construction existante, l'extension envisagée ne peut être implantée à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie et jusqu'à 5 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait.

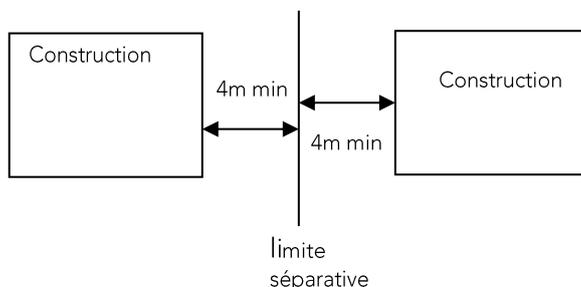
Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum depuis l'alignement ou la limite de fait des voies et emprises publiques.

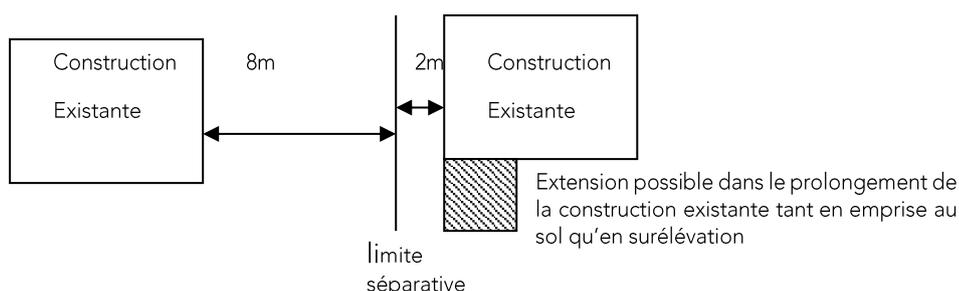
UR4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En UR et UR3

Les constructions devront observer un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Cette marge peut être réduite ou supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, dans le cas de constructions jumelées (portant sur des terrains voisins et différents mais prévus dans le cadre d'un projet d'ensemble), et lorsque la circulation est aisément assurée.



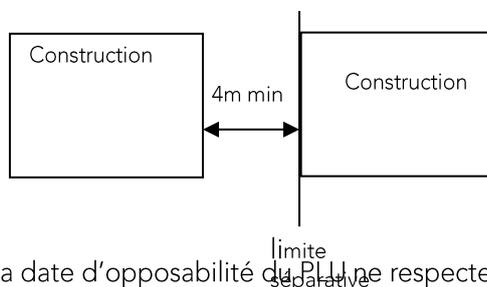
Lorsque le bâtiment existant à la date d'opposabilité du PLU ne se situe pas déjà à 4 mètres minimum des limites séparatives, les extensions et les annexes pourront s'implanter dans le prolongement de la dite construction sous réserve que le projet ne constitue pas une gêne supplémentaire pour les constructions avoisinantes notamment en terme d'ensoleillement.



En UR1

Les constructions devront s'implanter :

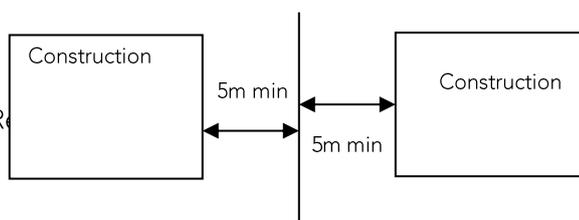
- Sur une ou deux limites séparatives ;
- Ou avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.



Lorsque le bâtiment existant à la date d'opposabilité du PLU ne respecte pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, les extensions et les annexes pourront s'implanter dans le prolongement de ladite construction sous réserve que le projet ne constitue pas une gêne supplémentaire pour les constructions avoisinantes notamment en termes d'ensoleillement.

En UR2

Les constructions devront observer un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.



Toutes zones

Les annexes seront implantées :

- Soit en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives, sans pouvoir excéder 2,5 mètres de hauteur ;
- Soit dans un retrait de 0 à 2 mètres, avec une hauteur maximum autorisée donnée ci-après dans les dispositions sur la hauteur (article UR4e).

Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum depuis les limites séparatives.

UR4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

UR4d. Emprise au sol des constructions

En UR

L'emprise au sol ne peut excéder 25% de la surface de la parcelle.

En UR1

L'emprise au sol ne peut excéder 35% de la surface de la parcelle.

En UR2 et UR3

L'emprise au sol ne peut excéder 20% de la surface de la parcelle.

Toutes zones

Lorsque l'emprise au sol de la construction existante est atteinte à la date d'approbation du PLU, les projets d'extension des constructions existantes, seront limités à 30 m² de surface de plancher par logement.

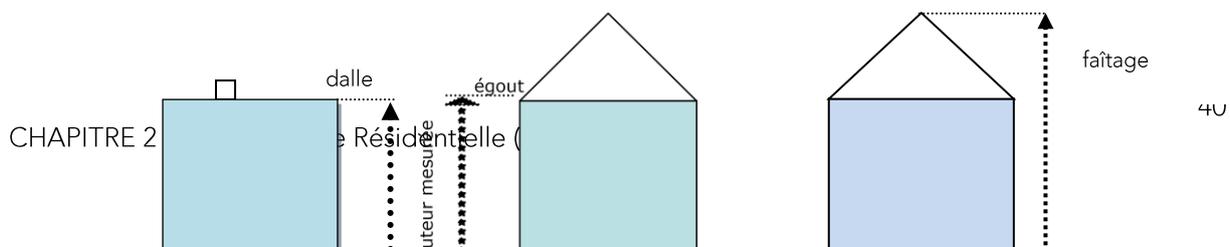
Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UR4e. Hauteur maximale des constructions

Modalités de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux ou jusqu'au faîtage à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.

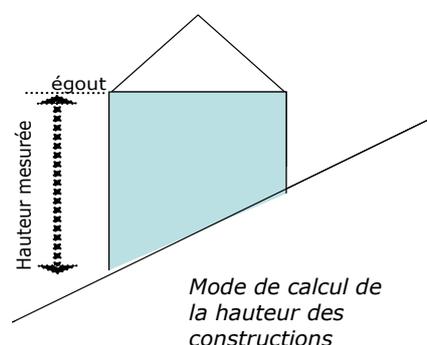
Sauf si mention contraire, la hauteur des annexes et des extensions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.



Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction (voir schéma).

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.



Hauteur maximum

En UR

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout ou 11 au faîtage ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux.

En UR1

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout.

En UR2

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

En UR3

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux.

Toutes zones

Les annexes n'excéderont pas :

- 2,5 mètres de hauteur à l'égout pour celles implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- Une hauteur maximum à l'égout égale à la distance par rapport à la limite divisée par deux + 1,5 mètres pour les annexes implantées dans un retrait de 0 à 2 mètres, avec une hauteur maximum autorisée en tous points égale.

Les extensions situées entre 0 et 2 mètres de retrait par rapport à la limite séparative et les garages groupés ne devront pas excéder 2,5 mètres.

La hauteur maximale des couvertures de piscine ne pourra pas dépasser 1.80 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- **Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés ;**
- Les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures ;
- Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics ;
- Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées ;
- La conception du projet (bâtiments et aménagements) doit privilégier les cibles du développement durable.

Dispositions applicables aux nouvelles constructions

Aspect général :

Les pastiches sont interdits.

Les abris bois d'aspect chalet inférieur à 12 m² de surface de plancher seront autorisés, dans la limite d'un abri par logement.

Remblais, inscription dans le terrain :

Les constructions neuves utiliseront les dénivellations éventuelles du sol naturel de façon identique à celle des bâtiments voisins existants, avec le minimum de mouvements de terre ;

Il est en outre formellement interdit de les asseoir sur des remblais s'inscrivant de façon artificielle sur le sol naturel : les talus ou mouvements de terre ne devront pas excéder 0.80 m par rapport au terrain naturel, sauf pour la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure.

Dispositions applicables au bâti existant

Remblais, inscription dans le terrain :

Les talus ou mouvements de terre ne devront pas excéder 0,80 m du terrain naturel, sauf pour la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure.

Concernant les bâtiments existants et les constructions neuves :

Murs extérieurs et enduits :

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

Les murs en placage de pierres apparentes sont interdits.

Les souches de cheminées et autres sorties de toiture seront autant que possible regroupées et enduites de la même façon que les murs : la forme rectangulaire et les percements traditionnels (dallettes, ouvertures latérales) seront respectés. Tout couronnement préfabriqué (aérateur, etc.) est interdit.

Ouvertures :

En UR, UR1 et UR2

Les ouvertures entre égout et faîtage, sauf fenêtre de toit, sont interdites.

Pentes des toitures :

En UR

- Pour les bâtiments principaux et les annexes non accolées au bâtiment principal : les toitures à 1 pan et les toitures terrasses exceptées végétalisées ou support d'énergies renouvelables sont interdites.
- Pour les annexes accolées au bâtiment principal et les extensions au sol : les toitures à 1 pan sous forme d'appentis sont autorisées ainsi que les toitures à 2 pans ou plus, et les toitures terrasses végétalisées ou supports d'énergies renouvelables.

En UR1

- Pour les bâtiments principaux et les annexes : les toitures plates sont autorisées.

En UR2

- Pour les bâtiments principaux, les extensions et les annexes : les toitures plates sont interdites.

En UR3

- Pour les bâtiments principaux et les annexes : les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'être végétalisées sauf les surfaces dédiées à d'autres usages. Les usages suivants sont autorisés :
 - Terrasse ou jardin privatif ou collectif,
 - Capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables,
 - Les éléments fonctionnels de type émergence d'ascenseur, ventilation, dispositif de récupération des eaux pluviales, etc. devront être intégrés harmonieusement au bâti.

Toutes zones

Des dépassées de toiture d'au moins 0.60 m sont obligatoires, sauf en cas d'implantation sur limites séparatives et excepté pour les toitures terrasses (végétalisées ou non) et les annexes.

En dehors des toitures terrasses (végétalisées ou non), les pentes des toits devront varier entre 37% et 100%.

Pour des raisons énergétiques, les distributions externes des constructions pourront être traitées par toiture terrasse non végétalisée.

Par exception, les annexes, accolées ou non au bâtiment principal, et les extensions par le sol d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² pourront être traitées par toiture terrasse non végétalisée.

Aspect des toitures :

Les couvertures seront :

- D'aspect tuile ;
- D'aspect lisse sans nervure, sans ondulation de type cuivre, zinc, fer ou aluminium teinté...

Les tons des matériaux de couverture en tuile seront rouge nuancé, vieilli ou flammé, ou gris.

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement. Les éléments techniques sur toiture terrasse végétalisée seront regroupés au centre de ladite toiture et coffrés

Couleurs des bois et éléments métalliques :

Sont concernés les lambris de façade, les bandeaux de rive, les poteaux, les pièces de charpente, les menuiseries d'ouverture (fenêtres) ou de fermeture (volets), les balustrades, les portes et les portails.

Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les climatiseurs :

- Doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées ;
- Doivent être éloignés au maximum des ouvertures des bâtiments avoisinants
- Sont interdits sur les toitures, excepté sur les toitures terrasses végétalisées.

Les clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Aspect des clôtures

Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives avec des essences variées et locales et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois, panneaux/clôtures PVC et aluminium.

Les écrans de tôle, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdits.

Elles doivent être obligatoirement ajourées (20% minimum).

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissages...), présenter des mailles suffisamment grandes de l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 15 cm minimum.

Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes

Hauteur des clôtures

La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois ou panneaux n'excèdera pas 1.50 m.

Tout portail ne devra pas dépasser 1.50 m de hauteur à l'exception de ceux situés sur la limite de propriété bordant l'avenue de l'Abbaye, l'avenue Joliot Curie, la RD 1090 et la rue de Belledonne qui pourront avoir une hauteur de 2m maximum

Par exception, sur la limite de propriété bordant l'avenue abbaye, avenue Joliot Curie, et rue de Belledonne, de la Résistance et la RD 1090, un mur crépi d'une hauteur maximum de 2 mètres pourra être réalisé à condition qu'il soit construit en retrait de 70cm minimum à l'intérieur de la parcelle et qu'un aménagement paysager soit réalisé entre le mur et le domaine public.

Portails :

Les portails s'ouvriront vers l'intérieur de la propriété.

Dispositions applicables au bâti existant

L'évolution des bâtiments existants dont les caractéristiques architecturales ne correspondent pas aux prescriptions ci-dessus et dont leur application entraînerait des non-sens architecturaux peuvent ne pas les respecter.

ARTICLE UR 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'ensemble des surfaces extérieures des constructions autorisées (bâtiment principal, annexes) doit être perméable, végétalisé ou non, exceptés les accès piétons et les accès aux stationnements extérieurs ou intérieurs.

En cas d'impossibilité technique avérée, seules les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement normal des constructions pourront être imperméabilisées.

Ces difficultés techniques concernent :

- La capacité d'absorption du sol (nature du sol, relief...)
- Les impératifs techniques et réglementaires liés à la nature du projet (obligations des ICPE, obligations ERP, obligations des PPRN, PPRI...)

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées.

En UR et UR1

Un minimum de 20% de la surface du tènement devront être traité en espaces verts, dont la moitié en pleine terre.

En UR2 et UR3

Un minimum de 30% de la surface du tènement devront être traité en espaces verts, dont la moitié en pleine terre.

ARTICLE UR 7 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement*UR7a. Le stationnement automobile*

Les règles sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations. Elles s'appliquent en cas de constructions neuves, d'extensions de construction existante avec ou sans changement de destination du bâtiment existant.

Destination	Sous destination	Normes de stationnement automobile
Habitation	Logement et hébergement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place doit être aménagée pour tout logement créant entre 0 et 50 m² de surface de plancher ; - 2 places doivent être aménagées pour tout logement créant entre 51 et 120 m² de surface de plancher ; - 1 place supplémentaire doit être aménagée pour chaque tranche de 50 m² de surface de plancher pour tout logement créant plus de 121 m² de surface de plancher. - Pour les logements sociaux : un emplacement par logement doit être aménagé. - Toute opération de plus de 10 logements devra réaliser l'intégralité de ses places de stationnement en souterrain ou sous l'emprise du bâtiment.
		<ul style="list-style-type: none"> - 1 place visiteur tous les 10 logements doit être aménagée. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès.
Commerces et activités de services	Commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher créée devront être aménagées
	Artisanat	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher créée devront être aménagées
Equipements d'intérêt collectif et services publics		<i>Voir ci-dessous UR7d</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 30 m² de surface de plancher créée devront être aménagées

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis (voir tableau ci-dessus).

UR7b. Le stationnement vélo

Le stationnement des vélos correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation à partir de 10 logements, 2 places pour les deux roues non motorisées devront être prévues par logement. Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et

couvert intégré au bâtiment principal ou non. Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

1 place visiteur tous les 5 logements doit être aménagée. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès (arceaux, bornes...)

Pour toute nouvelle construction à usage d'activités commerciales, artisanales, de restauration, de bureaux et de services, 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées dans la limite de 10 places imposées maximum. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès. L'aménagement de plus de 10 places est cependant autorisé.

UR7c. Le stationnement 2 roues motorisées

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation à partir de 5 logements, 2 places pour les 2 roues motorisées devront être prévues au total pour l'opération.

UR7d. Les équipements d'intérêt collectif ou services publics

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules et des vélos à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- De leur nature
- Du taux de leur fréquentation
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics existants ou en projet à proximité.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UR 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

Voir dispositions générales.

ARTICLE UR 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Voir dispositions générales.

CHAPITRE 3 – Zone Urbaine Mixte (UM)

La zone UM correspond à une zone urbaine en mutation, regroupant habitat, commerces et bureaux, au sud-est du parc Paturel. Elle a vocation à accueillir de nouvelles opérations de logements collectifs avec rez-de-chaussée commerciaux, mais aussi de l'activité artisanale compatible avec la présence de logement en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité des personnes.

La zone UM se caractérise par sa mixité des fonctions et comprend un secteur :

- **Le secteur UMb, où les hauteurs maximales autorisées des constructions sont plus basses afin d'assurer une transition vers le tissu résidentiel environnant.**

La zone UM est en partie couverte par une OAP sectorielle, permettant de préciser le parti d'aménagement du secteur.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET
NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UM 1 – Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	Autorisé sauf en rez-de-chaussée des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique
	Hébergement	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Commerce de détail (proximité et non proximité) et artisanat dans une limite de 3 000 m ² de surface de plancher, et compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Sont également autorisés

- Les extensions des constructions à usage artisanal ou industriel existantes à la date d'approbation du PLU mais incompatibles avec la présence de logement dans la limite stricte de 30 % de la surface de plancher existante. Cette extension possible pourra se réaliser en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser la limite des 30% de cette surface de plancher existante.
- La réhabilitation des constructions existantes.
- Les garages collectifs s'ils sont liés aux projets d'habitat. Les garages collectifs sur des terrains sans habitation sont donc interdits, sauf si mutualisés entre plusieurs constructions à vocation résidentielle (parking silos...).
- La construction ou l'aménagement d'un bâtiment dédié exclusivement au stationnement de plusieurs véhicules sont autorisés, à condition que ledit bâtiment ne présente pas plus de deux portes d'accès et /ou plus de deux accès sur la voirie.

ARTICLE UM 2 – Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les terrains de campings et de caravanes ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions à usage artisanal comme les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sous condition qu'elles soient compatibles avec la présence de logements en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité des personnes.

ARTICLE UM 3 – Mixité sociale et mixité fonctionnelle

UM3a. Mixité sociale

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations, dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 1000 m², ou dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 10 logements devront comporter :

- au minimum 30 % de surface de surface de plancher dédiés au logement locatif social ou de nombre de logements locatifs sociaux, dont 1 PLAI (ou équivalent en fonction de l'évolution des dispositifs en place) toutes les tranches de 1000 m² de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés ;
- au minimum 10% de surface de plancher dédiés au logement en accession sociale ou de nombre de logements en accession sociale toutes les tranches de 1000 m² de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés.

L'objectif de logements locatifs sociaux à produire au minimum sera arrondi à l'entier supérieur.

UM3b. Mixité fonctionnelle

Les rez-de-chaussée des bâtiments ou commerces identifiés au règlement graphique au titre du maintien de la diversité commerciale (article R151-37 du code de l'urbanisme) ne sont pas autorisés à changer de destination.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UM 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessous, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

UM4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions applicables aux nouvelles constructions

L'implantation des constructions doit se faire entre 3 et 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque par son gabarit ou sa forme une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière d'un premier front bâti respectant l'alignement imposé sur la ou les rues, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospects.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ainsi que les hébergements ne sont pas soumis à cette règle et peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum depuis l'alignement ou la limite de fait des voies et emprises publiques.

UM4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit se faire à 4 m minimum des limites séparatives.

Les annexes seront implantées :

- **Soit sur une ou deux limites séparatives,**
- **Soit en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.**

Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum depuis les limites séparatives.

UM4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

UM4d. Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UM4e. Hauteur maximale des constructions

Modalités de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet de toiture ou de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction.

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.

En UM

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux en cas de toits terrasses, attiques comprises.

En UMb

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux en cas de toits terrasses, attiques comprises.

Toutes zones

La hauteur maximum des annexes situées en limite séparative ne doit pas excéder 2.5 m de hauteur à l'égout.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UM 5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés ;
- Les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures ;
- Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics ;
- Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées ;

La conception du projet (bâtiment et aménagement) doit privilégier les cibles du développement durable.

Murs extérieurs et enduits :

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

Aspect des toitures :

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement.

Sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée :

- les toitures terrasses seront végétalisées,
- les éléments techniques sur toitures végétalisées seront regroupés et coffrés.

Couleurs des bois et éléments métalliques :

Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les climatiseurs :

- Doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées ;
- Doivent être éloignés au maximum des ouvertures des bâtiments avoisinants
- Sont interdits sur les toitures, excepté sur les toitures terrasses.

Les clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Aspect des clôtures

Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives et variées, avec des essences variées et locales et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois.

Les éléments d'aspect bois, panneaux clôture PVC et aluminium, écrans de tôle, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdits.

Elles doivent être obligatoirement ajourées (20% minimum).

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissages...), présenter des mailles suffisamment grandes de l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 15 cm minimum.

Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes

Hauteur des clôtures

La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois ou panneaux n'excèdera pas 1.50 m.

Elles ne doivent représenter aucune gêne vis-à-vis de la circulation.

Dispositions applicables au bâti existant

L'évolution des bâtiments existants dont les caractéristiques architecturales ne correspondent pas aux prescriptions ci-dessus et dont leur application entrainerait des non-sens architecturaux peuvent ne pas les respecter.

ARTICLE UM 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A l'exception des annexes et des extensions des constructions existantes, pour toutes les constructions nouvelles, 30% minimum de la surface totale de la parcelle ou du tènement devront être traités en espaces verts, dont la moitié en espaces verts de pleine terre.

Un coefficient de biotope fixé à 42% minimum devra être mis en place sur la parcelle.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées.

Pour les travaux sur constructions existantes

L'ensemble des surfaces extérieures des constructions autorisées (bâtiment principal, annexes) doit être perméable, végétalisé ou non, exceptés les accès piétons et les accès aux stationnements extérieurs ou intérieurs.

En cas d'impossibilité technique avérée, seules les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement normal des constructions pourront être imperméabilisées.

Ces difficultés techniques concernent :

- La capacité d'absorption du sol (nature du sol, relief...)
- Les impératifs techniques et réglementaires liés à la nature du projet (obligations des ICPE, obligations ERP, obligations des PPRN, PPRI...)

ARTICLE UM 7 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement*UM7a. Le stationnement automobile*

Les règles sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations. Elles s'appliquent en cas de constructions neuves, d'extensions de construction existante avec ou sans changement de destination du bâtiment existant.

Destination	Sous destination	Normes de stationnement automobile
Habitation	Logement et hébergements	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place doit être aménagée pour tout logement créant entre 0 et 50 m² de surface de plancher ; - 2 places doivent être aménagées pour tout logement créant entre 51 et 120 m² de surface de plancher ; - 1 place supplémentaire doit être aménagée pour chaque tranche de 50 m² de surface de plancher pour tout logement créant plus de 121 m² de surface de plancher. - Pour les logements sociaux : un emplacement par logement doit être aménagé. - Toute opération de plus de 10 logements devra réaliser l'intégralité de ses places de stationnement en souterrain ou sous l'emprise du bâtiment.
		<ul style="list-style-type: none"> - 1 place visiteur tous les 10 logements doit être aménagée. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès.
Commerces et activités de services	Commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher créée devront être aménagées
	Artisanat	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher créée devront être aménagées
Equipements d'intérêt collectif et services publics		<i>Voir ci-dessous UM7d</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 30 m² de surface de plancher créée devront être aménagées

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis (voir tableau ci-dessus).

UM7b. Le stationnement vélo

Le stationnement des vélos correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation à partir de 10 logements, 2 places pour les deux roues non motorisées devront être prévues par logement. Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert intégré au bâtiment principal ou non. Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

1 place visiteur tous les 5 logements doit être aménagée. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès (arceaux, bornes...)

Pour toute nouvelle construction à usage d'activités commerciales, artisanales, de restauration, de bureaux et de services, 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées dans la limite de 10 places imposées maximum. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès. L'aménagement de plus de 10 places est cependant autorisé.

Pour les activités de bureaux, le local vélo sera clos et couvert, intégré au bâtiment principal ou non.

UM7c. Le stationnement 2 roues motorisées

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation à partir de 5 logements, 2 places pour les 2 roues motorisées devront être prévues au total pour l'opération.

UM7d. Les équipements d'intérêt collectif ou services publics

- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules et des vélos à réaliser sera déterminé en tenant compte :**
- De leur nature
- Du taux de leur fréquentation
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics existants ou en projet à proximité.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UM 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

Voir dispositions générales

ARTICLE UM 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Voir dispositions générales

CHAPITRE 4 – Zone Urbaine à vocation d'Équipements (UE)

La zone UE correspond à la zone urbaine dédiée aux équipements publics et aux équipements collectifs d'intérêt général (Plaine des Sports, équipements scolaires et de santé...). Elle comporte des potentialités d'urbanisation importantes. La capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles et l'extension de celles existantes pour poursuivre le développement des activités d'intérêt général.

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

ARTICLE UE 1 – Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	Destiné strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition qu'elles soient incorporées aux bâtiments et dans la limite de 150 m ² de surface de plancher
	Hébergement	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

ARTICLE UE 2 – Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les terrains de campings et de caravanes ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions et installations des établissements soumis à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous condition qu'elles constituent un équipement public ou un équipement collectif d'intérêt général et qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier.

ARTICLE UE 3 – Mixité sociale et mixité fonctionnelle

Sans objet.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessous, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

UE4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit se faire à 7 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque par son gabarit ou sa forme, une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière du premier front bâti respectant l'alignement imposé sur les voies et emprises publiques, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospect.

Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum depuis l'alignement ou la limite de fait des voies et emprises publiques.

UE4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit se faire à 4 m minimum des limites séparatives.

Les annexes seront implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives,
- Soit en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum depuis les limites séparatives.

UE4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

UE4d. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder :

- 60% de la surface de la parcelle pour les lots jusqu'à 10 000 m².
- 70% de la surface de la parcelle pour les lots supérieurs à 10 000 m²

UE4e. Hauteur maximale des constructions

Modalités de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet de toiture ou de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction.

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.

Hauteur maximum

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

ARTICLE UE 5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés ;
- Les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures ;
- Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics ;
- Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées ;

La conception du projet (bâtiment et aménagement) doit privilégier les cibles du développement durable.

Murs extérieurs et enduits :

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

Aspect des toitures :

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement.

Sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée :

- les toitures terrasses seront végétalisées,
- les éléments techniques sur toitures végétalisées seront regroupés et coffrés.

Couleurs des bois et éléments métalliques :

Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les climatiseurs :

- Doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées ;
- Doivent être éloignés au maximum des ouvertures des bâtiments avoisinants
- Sont interdits sur les toitures, excepté sur les toitures terrasses.

Les clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Aspect des clôtures

Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives avec des essences variées et locales et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois, panneaux/clôtures PVC et aluminium.

Les écrans de tôle, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdit ;

Elles doivent être obligatoirement ajourées (20% minimum).

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissages...), présenter des mailles suffisamment grandes de l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 15 cm minimum.

Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes

Hauteur des clôtures

La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois ou panneaux n'excèdera pas 1.50 m.

Elles ne doivent représenter aucune gêne vis-à-vis de la circulation.

Dispositions applicables au bâti existant

L'évolution des bâtiments existants dont les caractéristiques architecturales ne correspondent pas aux prescriptions ci-dessus et dont leur application entrainerait des non-sens architecturaux peuvent ne pas les respecter.

ARTICLE UE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A l'exception des annexes et des extensions des constructions existantes, pour toutes les constructions nouvelles, 20% minimum de la surface totale de la parcelle ou du tènement devront être traités en espaces verts, dont la moitié en espaces verts de pleine terre.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées.

Pour les travaux sur constructions existantes

L'ensemble des surfaces extérieures des constructions autorisées (bâtiment principal, annexes) doit être perméable, végétalisé ou non, exceptés les accès piétons et les accès aux stationnements extérieurs ou intérieurs.

En cas d'impossibilité technique avérée, seules les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement normal des constructions pourront être imperméabilisées.

Ces difficultés techniques concernent :

- La capacité d'absorption du sol (nature du sol, relief...)
- Les impératifs techniques et réglementaires liés à la nature du projet (obligations des ICPE, obligations ERP, obligations des PPRN, PPRI...)

ARTICLE UE 7 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

UE7a. Le stationnement automobile

Les aires de stationnement devront être d'une taille suffisante pour accueillir le stationnement des véhicules de livraison, de service, des visiteurs et du personnel. Ces aires sont à dissocier de celles réservées aux manœuvres des véhicules.

Pour les logements de fonction :

- 1 emplacement doit être aménagé pour tout logement créant entre 0 et 50 m² de surface de plancher ;
- 2 emplacements doivent être aménagés pour tout logement créant entre 51 et 120 m² de surface de plancher ;
- 1 place supplémentaire doit être aménagée pour chaque tranche de 50 m² de surface de plancher pour tout logement créant plus de 121 m² de surface de plancher.

Pour toute nouvelle construction sauf équipements sportifs et d'enseignement :

- 1 place obligatoire, et 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée doivent être aménagées.

UE7b. Le stationnement vélo

Le stationnement des vélos correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Une place obligatoire et une place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée doivent être aménagées dans la limite de 10 places imposées maximum. L'aménagement de plus de 10 places est cependant autorisé. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès (arceaux, bornes...).

UE7c. Les équipements d'intérêt collectif ou services publics

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules et des vélos à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- De leur nature
- Du taux de leur fréquentation
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics existants ou en projet à proximité

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

Voir dispositions générales

ARTICLE UE 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Voir dispositions générales

CHAPITRE 5 – Zone Urbaine dédiée à l'Activité (UA)

La zone UA correspond à la zone urbaine dédiée à l'activité économique. La capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles pour poursuivre le développement des activités à caractère commercial, artisanal, de bureau mais aussi industriel.

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

ARTICLE UA 1 – Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	Destiné strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition qu'elles soient incorporées aux bâtiments et dans la limite de 150 m ² de surface de plancher
	Hébergement	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Dans une limite de 3 000 m ² de surface de plancher, et sous conditions qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
	Centre de congrès et d'exposition	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	ICPE sous conditions qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Les piscines ne sont pas autorisées dans la zone.

ARTICLE UA 2 – Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les terrains de campings et de caravanes ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Sont autorisées sous conditions :

- Les extensions des constructions et installations des établissements soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes à la date d'approbation du PLU sous condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier.
- Les constructions et installations des établissements soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en lien avec l'activité de déchetterie/ressourcerie.

ARTICLE UA 3 – Mixité sociale et mixité fonctionnelle

UA3a. Mixité sociale

Sans objet

UA3b. Mixité fonctionnelle

Le long des voies repérées comme « linéaires commerciaux » sur le plan de zonage, seuls les commerces constituant des « commerces de détail et de proximité » sont autorisés, dans la limite de 1 000 m² de surface de vente par établissement commercial.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessous, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

UA4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit se faire à 7 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques, à l'exception :

- des constructions ayant une façade sur l'avenue Ambroise Croizat, l'implantation des constructions doit se faire à 7 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie ;
- entre l'avenue Ambroise Croizat et la rue des Bécasses, pour les constructions ayant une façade sur la rue Charles De Gaulle, l'implantation des constructions est autorisée à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie et jusqu'à 5 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait ;
- entre la RD10 et la rue des frères Montgolfier, pour les constructions ayant une façade sur la rue de Belledonne, l'implantation des constructions est autorisée à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie et jusqu'à 5 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait ;
- pour les constructions ayant une façade sur la rue des frères Montgolfier, l'implantation des constructions doit se faire entre 3 m et 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie.

Lorsque par son gabarit ou sa forme, une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière du premier front bâti respectant l'alignement imposé sur les voies et emprises publiques, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospect.

UA4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit se faire à 4 m minimum des limites séparatives.

Les annexes seront implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives,
- Soit en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

UA4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

UA4d. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA4e. Hauteur maximale des constructions

Modalités de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet de toiture ou de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction.

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.

Hauteur maximum

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés ;
- Les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures ;
- Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics ;
- Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées ;

La conception du projet (bâtiment et aménagement) doit privilégier les cibles du développement durable

Murs extérieurs et enduits :

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

Aspect des toitures :

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement.

Sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée :

- les toitures terrasses seront végétalisées ou solarisées,
- les éléments techniques sur toitures végétalisées seront regroupés et coffrés.

Couleurs des bois et éléments métalliques :

Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les climatiseurs :

- Doivent être dissimulés au regard des voies publiques ;
- Doivent être éloignés au maximum des ouvertures des bâtiments avoisinants
- Sont interdits sur les toitures, excepté sur les toitures terrasses.

Les clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Aspect des clôtures

Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives avec des essences variées et locales et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois, panneaux/clôtures PVC et aluminium.

Les écrans de tôle, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdit ;

Elles doivent être obligatoirement ajourées (20% minimum).

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissages...), présenter des mailles suffisamment grandes de l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 15 cm minimum.

Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes

Hauteur des clôtures

La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois ou panneaux n'excèdera pas 2 m.

Elles ne doivent représenter aucune gêne vis-à-vis de la circulation.

Dispositions applicables au bâti existant

L'évolution des bâtiments existants dont les caractéristiques architecturales ne correspondent pas aux prescriptions ci-dessus et dont leur application entrainerait des non-sens architecturaux peuvent ne pas les respecter.

ARTICLE UA 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A l'exception des annexes et des extensions des constructions existantes, pour toutes les constructions nouvelles, 20% minimum de la surface totale de la parcelle ou du tènement devront être traités en espaces verts, dont la moitié en espaces verts de pleine terre.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées.

Pour les travaux sur constructions existantes

L'ensemble des surfaces extérieures des constructions autorisées (bâtiment principal, annexes) doit être perméable, végétalisé ou non, exceptés les accès piétons et les accès aux stationnements extérieurs ou intérieurs.

En cas d'impossibilité technique avérée, seules les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement normal des constructions pourront être imperméabilisées.

Ces difficultés techniques concernent :

- La capacité d'absorption du sol (nature du sol, relief...)
- Les impératifs techniques et réglementaires liés à la nature du projet (obligations des ICPE, obligations ERP, obligations des PPRN, PPRI...)

ARTICLE UA 7 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

UA7a. Le stationnement automobile

Les aires de stationnement devront être d'une taille suffisante pour accueillir le stationnement des véhicules de livraison, de service, des visiteurs et du personnel. Ces aires sont à dissocier de celles réservées aux manœuvres des véhicules.

Pour les logements de fonction :

- 1 emplacement doit être aménagé pour tout logement créant entre 0 et 50 m² de surface de plancher ;
- 2 emplacements doivent être aménagés pour tout logement créant entre 51 et 120 m² de surface de plancher ;
- 1 place supplémentaire doit être aménagée pour chaque tranche de 50 m² de surface de plancher pour tout logement créant plus de 121 m² de surface de plancher.

Pour les activités commerciales sauf restauration :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées.

Pour les activités de restauration :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher créés devront être aménagées.

Pour les activités artisanales :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher créée devront être aménagées.

Pour les activités de bureaux :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 30 m² de surface de plancher créés devront être aménagées.

Pour les activités d'entrepôt :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 200 m² de surface de plancher créés devront être aménagées.

UA7b. Le stationnement vélo

Le stationnement des vélos correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Pour toute nouvelle construction ou extension à usage d'activités, 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées dans la limite de 20 places imposées maximum. Ces places devront être accessibles sans contrôle. L'aménagement de plus de 20 places est cependant autorisé.

UA7c. Les équipements d'intérêt collectif ou services publics

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules et des vélos à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- De leur nature
- Du taux de leur fréquentation

- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics existants ou en projet à proximité

Les parcs extérieurs de plus de 500 m² doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés ou des ombrières sur au moins la moitié de leur surface.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

Voir dispositions générales

ARTICLE UA 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Voir dispositions générales

CHAPITRE 6 – Zone Urbaine à vocation Industrielle (UI)

La zone UI correspond à la zone urbaine comportant des potentialités importantes d'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère industriel.

La zone UI correspond au tissu industriel, et comprend deux sous-secteurs :

- Le secteur UIb, où les hauteurs maximales autorisées des constructions sont plus basses afin d'assurer une transition avec le tissu résidentiel environnant la zone industrielle ;
- Le secteur UIh, où a contrario les hauteurs maximales autorisées des constructions sont plus hautes dans une logique d'optimisation du foncier économique.

Certains secteurs de la zone UI du PLU sont exposés à des risques technologiques. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux servitudes d'utilité publique ainsi qu'au rapport de la DREAL. (Voir Annexes du présent PLU).

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

ARTICLE UI 1 – Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	Destiné strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition qu'elles soient incorporées aux bâtiments et dans la limite de 150 m ² de surface de plancher
	Hébergement	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	ICPE sous conditions qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier
	Entrepôt	
	Bureau	A condition d'être lié à l'activité industrielle
	Centre de congrès et d'exposition	

Sont également autorisés sous conditions :

- Les extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLU à usage artisanal et de bureau uniquement ;
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage commercial uniquement dans la limite de 500 m² de surface de vente par établissement commercial.

Dans les zones de danger situées de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz naturel :

- Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf colonne IRE des tableaux en Annexe du présent PLU) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ses projets sur sa canalisation.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondants aux premiers effets létaux (cf colonne PEL des tableaux en Annexe du présent PLU) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (cf colonne ELS des tableaux en Annexe du présent PLU) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Dans les zones de danger liées à la présence de l'installation classée, la société STMicroelectronics :

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

Dispositions relatives aux piscines

Les piscines ne sont pas autorisées dans la zone.

ARTICLE UI 2 -Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les terrains de campings et les caravanes ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Sont autorisées dans la zone :

Les constructions et installations des établissements soumis à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier.

ARTICLE UI 3 -Mixité sociale et mixité fonctionnelle

Sans objet.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UI 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessous, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

UI4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit se faire à 7 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque par son gabarit ou sa forme, une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière du premier front bâti respectant l'alignement imposé sur les voies et emprises publiques, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospect.

UI4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit se faire à 4 m minimum des limites séparatives.

Les annexes seront implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives,
- Soit en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

UI4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

UI4d. Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière, quel que soit la taille des lots.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UI4e. Hauteur maximale des constructions.

Modalités de calcul de la hauteur

Sauf si mention contraire, la hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet de toiture ou de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction.

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.

Hauteur maximum

En UI :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 26 m hors acrotère.

En Ulb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

En Ulh :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 50 m hors acrotère.

Toutes zones :

Le dépassement de ces hauteurs maximales pourra être étudié dans le cadre de projet industriel faisant apparaître des contraintes techniques spécifiques et avérées et mettant en œuvre une démarche architecturale de qualité capable d'intégrer lesdites constructions à l'échelle de la commune.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- **Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés ;**
- Les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures ;
- Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics ;
- Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées ;

La conception du projet (bâtiment et aménagement) doit privilégier les cibles du développement durable.

Murs extérieurs et enduits :

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

Aspect des toitures :

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement.

Sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée :

- **les toitures terrasses seront végétalisées ou solarisées,**
- **les éléments techniques sur toitures végétalisées seront regroupés et coffrés.**

Couleurs des bois et éléments métalliques :

Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les climatiseurs :

- **Doivent être dissimulés au regard des voies publiques ;**

- Doivent être éloignés au maximum des ouvertures des bâtiments avoisinants
- Sont interdits sur les toitures, excepté sur les toitures terrasses.

Les clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Aspect des clôtures

Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives avec des essences variées et locales et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois, panneaux/clôtures PVC et aluminium.

Les écrans de tôle, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdits ;

Elles doivent être obligatoirement ajourées (20% minimum).

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissages...), présenter des mailles suffisamment grandes de l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 20 cm minimum.

Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes

Hauteur des clôtures

La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois ou panneaux n'excèdera pas 2 m.

Elles ne doivent représenter aucune gêne vis-à-vis de la circulation.

Dispositions applicables au bâti existant

L'évolution des bâtiments existants dont les caractéristiques architecturales ne correspondent pas aux prescriptions ci-dessus et dont leur application entrainerait des non-sens architecturaux peuvent ne pas les respecter.

ARTICLE UI 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A l'exception des annexes et des extensions des constructions existantes, pour toutes les constructions nouvelles, 20% minimum de la surface totale de la parcelle ou du tènement devront être traités en espaces verts, dont la moitié en espaces verts de pleine terre.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées.

Pour les travaux sur constructions existantes

L'ensemble des surfaces extérieures des constructions autorisées (bâtiment principal, annexes) doit être perméable, végétalisé ou non, exceptés les accès piétons et les accès aux stationnements extérieurs ou intérieurs.

En cas d'impossibilité technique avérée, seules les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement normal des constructions pourront être imperméabilisées.

Ces difficultés techniques concernent :

- La capacité d'absorption du sol (nature du sol, relief...)

- Les impératifs techniques et réglementaires liés à la nature du projet (obligations des ICPE, obligations ERP, obligations des PPRN, PPRI...)

ARTICLE UI 7 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UI7a. Le stationnement automobile

Les aires de stationnement devront être d'une taille suffisante pour accueillir le stationnement des véhicules de livraison, de service, des visiteurs et du personnel. Ces aires sont à dissocier de celles réservées aux manœuvres des véhicules. Les parkings silo sont autorisés.

Pour les logements de fonction :

- 1 emplacement doit être aménagé pour tout logement créant entre 0 et 50 m² de surface de plancher ;
- 2 emplacements doivent être aménagés pour tout logement créant entre 51 et 120 m² de surface de plancher ;
- 1 place supplémentaire doit être aménagée pour chaque tranche de 50 m² de surface de plancher pour tout logement créant plus de 121 m² de surface de plancher.

Pour les activités industrielles :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher créée devront être aménagées ;

Pour les activités de bureau liées à l'activité industrielle :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 30 m² de surface de plancher créée devront être aménagées ;

Pour les activités d'entrepôt liées à l'activité industrielle :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 200 m² de surface de plancher créée devront être aménagées.

Pour les extensions des activités commerciales, artisanales et de bureau existantes à la date d'approbation du PLU :

- *Pour les activités commerciales* : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées ;
- *Pour les activités artisanales* : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créée devront être aménagées ;
- *Pour les activités de bureaux* : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créée devront être aménagées.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux activités présentes dans la zone peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, ces activités doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis (voir ci-dessus).

Les parcs extérieurs de plus de 500 m² doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés ou des ombrières sur au moins la moitié de leur surface.

UI7b. Le stationnement vélo

Le stationnement des vélos correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Pour toute nouvelle construction ou extension à usage d'activité, 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées dans la

limite de 20 places imposées maximum. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès. L'aménagement de plus de 20 places est cependant autorisé.

UI7c. Les équipements d'intérêt collectif ou services publics

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules et des vélos à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- De leur nature
- Du taux de leur fréquentation
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics existants ou en projet à proximité

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UI 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

Voir dispositions générales

ARTICLE UI 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Voir dispositions générales

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

CHAPITRE 1 – Zone A Urbaniser à vocation d'Activités (AUA)

La zone AUA correspond aux secteurs de développement destinés à renforcer le tissu économique en permettant l'accueil de nouvelles activités. Les secteurs à urbaniser font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vient compléter les ambitions et prescriptions du présent règlement écrit et qui sont à respecter dans un rapport de compatibilité.

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

ARTICLE AUA 1 – Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	Destiné strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition qu'elles soient incorporées aux bâtiments et dans la limite de 150 m ² de surface de plancher
	Hébergement	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Dans une limite de 3 000 m ² de surface de plancher, et sous conditions qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	ICPE sous conditions qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Les piscines ne sont pas autorisées dans la zone.

ARTICLE AUA 2 – Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les terrains de campings et de caravanes ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules, hormis ceux qui sont directement liés à l'activité de déchetterie/ressourcerie ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Sont autorisées sous conditions :

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants.

ARTICLE AUA 3 – Mixité sociale et mixité fonctionnelle

AUA3a. Mixité sociale

Sans objet

AUA3b. Mixité fonctionnelle

Sans objet

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE AUA 4 – Volumétrie et implantation des constructions

AUA4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit se faire à 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque par son gabarit ou sa forme, une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière du premier front bâti respectant l'alignement imposé sur les voies et emprises publiques, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospect.

AUA4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit se faire à 4 m minimum des limites séparatives.

Les annexes seront implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives,
- Soit en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

AUA4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

AUA4d. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AUA4e. Hauteur maximale des constructions

Modalités de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet de toiture ou de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction.

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUA 5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés ;
- Les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures ;
- Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics ;
- Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées ;

La conception du projet (bâtiment et aménagement) doit privilégier les cibles du développement durable

Murs extérieurs et enduits :

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

Aspect des toitures :

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement.

Sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée :

- **les toitures terrasses seront végétalisées,**
- **les éléments techniques sur toitures végétalisées seront regroupés et coffrés.**

Couleurs des bois et éléments métalliques :

Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les climatiseurs :

- **Doivent être dissimulés au regard des voies publiques ;**
- **Doivent être éloignés au maximum des ouvertures des bâtiments avoisinants**
- **Sont interdits sur les toitures, excepté sur les toitures terrasses.**

Les clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Aspect des clôtures

Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives avec des essences variées et locales et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois, panneaux/clôtures PVC et aluminium.

Les écrans de tôle, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdits ;

Elles doivent être obligatoirement ajourées (20% minimum).

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissages...), présenter des mailles suffisamment grandes de l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 20 cm minimum.

Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes

Hauteur des clôtures

La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois ou panneaux n'excèdera pas 2 m.

Elles ne doivent représenter aucune gêne vis-à-vis de la circulation.

AUA 6: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A l'exception des annexes et des extensions des constructions existantes, pour toutes les constructions nouvelles, 20% minimum de la surface totale de la parcelle ou du tènement devront être traités en espaces verts, dont la moitié en espaces verts de pleine terre.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées.

Pour les travaux sur constructions existantes

L'ensemble des surfaces extérieures des constructions autorisées (bâtiment principal, annexes) doit être perméable, végétalisé ou non, exceptés les accès piétons et les accès aux stationnements extérieurs ou intérieurs.

En cas d'impossibilité technique avérée, seules les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement normal des constructions pourront être imperméabilisées.

Ces difficultés techniques concernent :

- La capacité d'absorption du sol (nature du sol, relief...)
- Les impératifs techniques et réglementaires liés à la nature du projet (obligations des ICPE, obligations ERP, obligations des PPRN, PPRI...)

ARTICLE AUA 7 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

AUA7a. Le stationnement automobile

Les aires de stationnement devront être d'une taille suffisante pour accueillir le stationnement des véhicules de livraison, de service, des visiteurs et du personnel. Ces aires sont à dissocier de celles réservées aux manœuvres des véhicules.

Pour les logements de fonction :

- 1 emplacement doit être aménagé pour tout logement créant entre 0 et 50 m² de surface de plancher ;
- 2 emplacements doivent être aménagés pour tout logement créant entre 51 et 150 m² de surface de plancher ;
- 1 place supplémentaire doit être aménagée pour chaque tranche de 50 m² de surface de plancher pour tout logement créant plus de 151 m² de surface de plancher.

Pour les activités commerciales sauf restauration :

- 1 place **obligatoire** + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées.

Pour les activités de restauration :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher créés devront être aménagées.

Pour les activités artisanales :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher créée devront être aménagées.

Pour les activités de bureaux :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 30 m² de surface de plancher créés devront être aménagées.

Pour les activités d'entrepôt :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 200 m² de surface de plancher créés devront être aménagées.

AUA7b. Le stationnement vélo

Le stationnement des vélos correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Pour toute nouvelle construction à usage d'activités commerciales, artisanales, de restauration, de bureaux et de services, 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées dans la limite de 20 places imposées maximum. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès. L'aménagement de plus de 20 places est cependant autorisé.

AUA7c. Les équipements d'intérêt collectif ou services publics

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules et des vélos à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- De leur nature
- Du taux de leur fréquentation
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics existants ou en projet à proximité

Les parcs extérieurs de plus de 500 m² doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés ou des ombrières sur au moins la moitié de leur surface.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUA 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

Voir dispositions générales

ARTICLE AUA 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Voir dispositions générales

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

CHAPITRE I – Zone Agricole (A)

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et participant au maintien des corridors écologiques. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.

Il s'agit d'une zone où seules les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés ainsi que les services publics et d'intérêt général.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Secteurs A**, correspondant aux zones agricoles ;
- **Secteurs Ap**, correspondant aux zones agricoles « à protéger » pour des motifs paysagers et écologiques. La zone Ap comprend des secteurs identifiés comme « corridor écologique » où l'activité agricole doit se concilier aux enjeux environnementaux. Il s'agit notamment :
 - De continuités écologiques entre milieux naturels et aux liaisons permettant le déplacement des animaux entre le coteau et la plaine
 - De corridors linéaires le long du réseau hydrographique
 - Un autre secteur correspond au secteur agricole situé entre l'autoroute et l'Isère et identifié comme secteur à fort enjeu en matière de potentiel agronomique.
- **Secteur Ac**, correspondant au périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable du trou bleu.

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

ARTICLE A1 – Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION Zone A	AUTORISATION Zone Ap	AUTORISATION Zone Ac
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	(*)		
	Exploitation forestière			
Habitat	Logement	(3)(1)		
	Hébergement			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(2)	(2)	(4)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION Zone A	AUTORISATION Zone Ap	AUTORISATION Zone Ac
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

(*) les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisés lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysagers. Elles sont limitées à une surface de plancher maximum de 200m² et l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

(1). Les nouvelles constructions à usages d'habitation strictement liées à l'activité agricole sont autorisées sous conditions suivantes :

- Dans la limite de 140 m² de surface de plancher (extensions comprises) ;
- Dans le cas de bâtiments nouveaux qui viennent s'ajouter à des bâtiments d'exploitations existants (maisons des agriculteurs), ils devront être à proximité des bâtiments d'exploitations existants
- Les extensions mesurées des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes (dont piscines) qui lui sont liées, sous réserve
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - De maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
 - De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
 - Que les extensions ne conduisent pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé, dans la limite de 140m² de surface de plancher ;
- un seul siège d'exploitation est autorisé y compris en cas de cession ou de transfert de l'activité.

(2). Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'attention sera portée lors de la conception de ces ouvrages sur les conditions de passage de la faune.

- L'aménagement routier de contournement de la ville de Crolles est autorisé ;
- Les aménagements d'aires sportives ou d'évolution sportive dans la mesure où ils ne créent pas de risques de pollutions (aire d'atterrissage de vol libre, etc...) ;

(3). Les extensions mesurées des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes (dont piscines) qui lui sont liées, sous réserve :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- De maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;

- Que les extensions ne conduisent pas à un accroissement de plus de 20% de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé ;
- Que la surface totale des annexes soit limitée à 30m² de surface de plancher, hors piscine.

(4). En Ac, sont autorisées

- Les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau ;
- Les équipements et travaux liés aux transports d'énergie électrique et aux télécommunications ;
- La réalisation ponctuelle de remblais, sous réserve de l'emploi de matériaux d'origine naturelle strictement inertes et après déclaration auprès de la mairie ;

ARTICLE A2 – Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

Toutes zones :

- Tous les types d'occupations non autorisées et soumises à des conditions particulières ;
- Les terrains de campings et caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des installations d'accueil et de séjour liées à l'activité des exploitations agricoles ;

En Ap :

- Toute nouvelle construction à l'exception de celle autorisée dans l'article A1

En Ac :

- Toute construction, superficielle ou souterraine ;
- Les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole ;
- La pose de canalisation de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
- L'approfondissement du lit des canaux ;
- Les excavations, les exhaussements, les déblais, les tubes de forages qui affectent la couche argileuse de protection de l'aquifère ;
- L'infiltration des eaux de ruissellements issues d'aires imperméabilisées ;
- Les aires de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les stockages, mêmes temporaires, de tous produits susceptibles de polluer les eaux : produits chimiques (fuel...) et fermentescibles (fumier, lisier...) ;
- Les dépôts de déchets de tous types (organiques, chimiques, radioactifs) y compris les déchets inertes ;
- La création de cimetières ;
- La création de mares, plans d'eau, puits ou forages.

Sont autorisées :

En A :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à conditions qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à l'agriculture et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (prévention des risques naturels, par exemple).

En Ap :

- Les installations ou les aménagements nécessaires à la protection contre les risques naturels, à l'accueil du public, à condition de préserver la qualité des sites et des paysages;
- L'aménagement routier de la voie de contournement de la commune à condition que l'attention soit portée lors de la conception de cet ouvrage sur les conditions de passage de la faune.

ARTICLE A3 – Mixité sociale et mixité fonctionnelle

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A4 – Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessous, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

A4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation générale ainsi que les espaces publics (places...)
Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et des emprises publiques.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée à 4 m minimum des limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à proximité immédiate et dans tous les cas à moins de 25 m des bâtiments d'exploitation. Elles devront former un ensemble cohérent avec ces derniers.

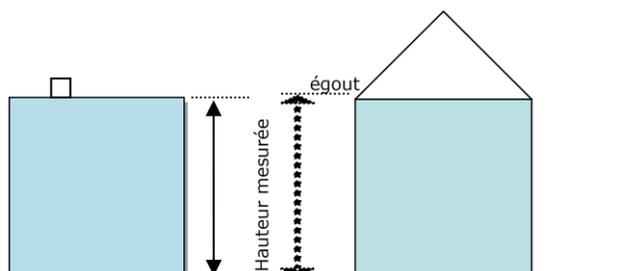
A4d. Emprise au sol des constructions

Sans objet

A4e. Hauteur maximale des constructions

Modalités de calcul de la hauteur

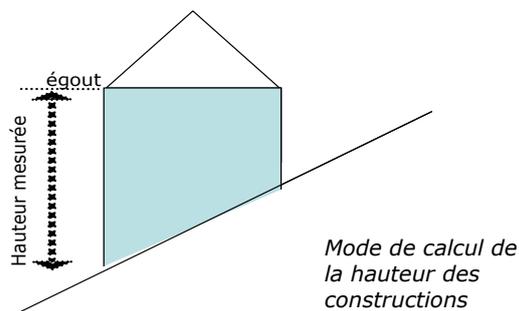
La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.



Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction (voir schéma).

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.



Hauteur maximum

La hauteur des constructions et installations à usage agricole doit être adaptée à son intégration dans le site et ne pourra pas excéder 15 m.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 7 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Toutes zones :

Murs extérieurs et enduits :

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

Aspect des toitures :

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront :

- être intégrée dans la couverture de toiture ;
- être d'un seul tenant par pan de toit, excepté pour les toitures terrasses végétalisées ;
- être d'une forme très simple (un carré ou un rectangle).

Couleurs des bois et éléments métalliques :

Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les climatiseurs :

- Doivent être dissimulés au regard des voies publiques ;
- Sont interdits sur les toitures, excepté sur les toitures terrasses végétalisées.

Les clôtures

Pour les clôtures autour des constructions à usage d'habitation, la clôture devra être la plus discrète possible, composée d'une haie végétale constituée d'essences vives et variées, doublée ou non d'un grillage. Les portails seront le plus simple possible et devront s'intégrer à la construction et dans le site ;

Seules les clôtures de type agricole sont autorisées (par exemple : barbelés, filet mouton, fil électrique) ;

Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan masse (article R431-9 du Code de l'Urbanisme) ;

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissages...), présenter des mailles suffisamment grandes de l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 20cm minimum.

ARTICLE A6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'ensemble des surfaces extérieures des constructions autorisées (bâtiment principal, annexes) doit être perméable, végétalisé ou non, exceptés les accès piétons et les accès aux stationnements extérieurs ou intérieurs.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées.

En cas d'impossibilité technique avérée, seules les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement normal des constructions pourront être imperméabilisées.

Ces difficultés techniques concernent :

- La capacité d'absorption du sol (nature du sol, relief...)

- Les impératifs techniques et réglementaires liés à la nature du projet (obligations des ICPE, obligations des PPRN, PPRI...)

ARTICLE A7 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A8 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Voir dispositions générales

ARTICLE A9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non-collectif, les conditions d'un assainissement individuel

Voir dispositions générales

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

CHAPITRE 1 – Zone Naturelle (N)

La zone N désigne la zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue soit esthétique ou écologique en tant que corridor écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend les secteurs :

- **N**: correspondant aux zones naturelles y compris celles présentant un fort intérêt écologique. Il s'agit par ce classement de préserver les milieux naturels remarquables les plus sensibles aux activités humaines une partie du Marais de Montfort et la Zone naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de l'Isère. Il s'agit également des corridors écologiques le long des ruisseaux de Crolles, de Montfort et du Craponoz ;
- **Nparc** : correspondant au parc public Jean-Claude Paturel ;
- **Nfr** : zones de frange verte permettant de créer des zones tampon entre les zones d'habitat et celles d'activités et susceptibles d'accueillir également tous types de réseaux et des aménagements piétons-cycles.

Certains secteurs de la zone N du PLU sont exposés à des risques technologiques. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux servitudes d'utilité publique ainsi qu'au rapport de la DREAL. (Voir Annexes du présent PLU)

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

ARTICLE N1 – Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION Zone N	AUTORISATION Zone Nparc	AUTORISATION Nfr
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitat	Logement	(1)		
	Hébergement			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION Zone N	AUTORISATION Zone Nparc	AUTORISATION Nfr
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(2)	(2)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs		(3)	
	Autres équipements recevant du public		(3)	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

(1) Les extensions mesurées des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes (dont piscines) qui lui sont liées, sous réserve :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- De maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
- Que les extensions ne conduisent pas à un accroissement de plus de 10% de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé ;
- Que la surface totale des annexes soit limitée à 30m² de surface de plancher, hors piscine.

(2) Les installations ou aménagements nécessaires à la protection contre les risques naturels, à l'accueil du public, à la gestion des milieux et aux activités scientifiques, à condition de préserver la qualité des sites et paysages

(3) Les équipements sportifs et équipements publics sont autorisés à condition qu'ils soient strictement nécessaires et indispensables au bon fonctionnement du parc Jean-Claude Paturel.

ARTICLE N2 – Interdictions et limitation de certains usages, affectations des sols et type d'activités

Sont interdit :

- Tous les types d'occupation et d'utilisation des sols non autorisés.
- Dans les secteurs de la zone N, toute construction et tout aménagement sont interdits, sauf ceux soumis à des conditions particulières.

Sont autorisés sous conditions :

Dans les zones de danger situées de part et d'autres de la canalisation de transport de gaz naturel :

- Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf colonne IRE des tableaux en Annexe du présent PLU) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ses projets sur sa canalisation
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondants aux premiers effets létaux (cf colonne PEL des tableaux en Annexe du présent PLU) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (cf colonne ELS des tableaux en Annexe du présent PLU) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Dans les zones de danger situées de part et d'autre le transport d'hydrocarbures liquides entre la Méditerranée et la région Rhône-Alpes :

- Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf colonne IRE des tableaux en Annexe du présent PLU) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ses projets sur sa canalisation
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondants aux premiers effets létaux (cf colonne PEL ou PEL PC des tableaux en Annexe du présent PLU) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (cf colonne ELS ou ELS PC des tableaux en Annexe du présent PLU) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE N3 – Mixité sociale et mixité fonctionnelle

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N4 – Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessous, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

N4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation générale ainsi que espaces publics (places...) Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et des emprises publiques

Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum depuis l'alignement ou la limite de fait des voies et emprises publiques.

N4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée à 4 m minimum des limites séparatives.

Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum depuis l'alignement ou la limite de fait des voies et emprises publiques.

N4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

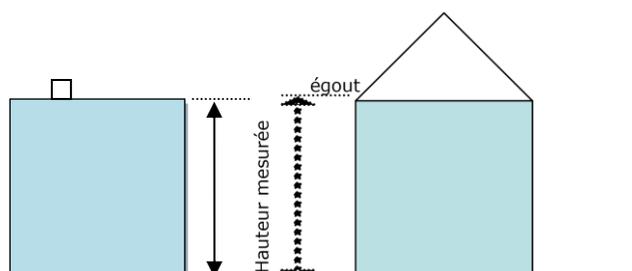
N4d. Emprise au sol des constructions

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N4e. Hauteur maximale des constructions

Modalités de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

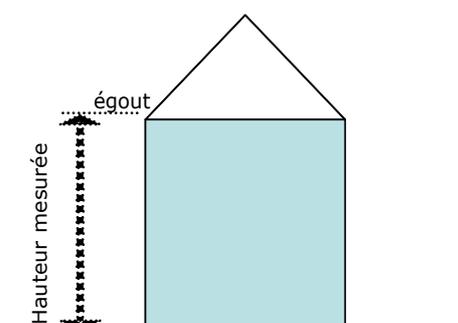


Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction (voir schéma ci-dessous).

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.

Mode de calcul de la hauteur des constructions



La hauteur des constructions et installations doit être adaptée à son intégration dans le site.

Hauteur maximum

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m.

En Nparc :

- 10 m pour des constructions autres ;
- 2,5 m pour les abris dans les jardins familiaux.

ARTICLE N5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Toutes zones :

Murs extérieurs et enduits :

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

Aspect des toitures :

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront :

- être intégrée dans la couverture de toiture ;
- être d'un seul tenant par pan de toit, excepté pour les toitures terrasses végétalisées ;
- être d'une forme très simple (un carré ou un rectangle).

Couleurs des bois et éléments métalliques :

Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures

Pour les clôtures autour des constructions à usage d'habitation, la clôture devra être la plus discrète possible, composée d'une haie végétale constituée d'essences vives et variées, doublée ou non d'un grillage. Les portails seront le plus simple possible et devront s'intégrer à la construction et dans le site ;

Seules les clôtures de type agricole sont autorisées (par exemple : barbelés, filet mouton, fil électrique) ;

Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan masse (article R431-9 du Code de l'Urbanisme) ;

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissages...), présenter des mailles suffisamment grandes de l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 20cm minimum.

ARTICLE N6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'ensemble des surfaces extérieures des constructions autorisées (bâtiment principal, annexes) doit être perméable, végétalisé ou non, exceptés les accès piétons et les accès aux stationnements extérieurs ou intérieurs.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées.

En cas d'impossibilité technique avérée, seules les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement normal des constructions pourront être imperméabilisées.

Ces difficultés techniques concernent :

- La capacité d'absorption du sol (nature du sol, relief...)
- Les impératifs techniques et réglementaires liés à la nature du projet (obligations des ICPE, obligations des PPRN, PPRI...)

ARTICLE N7 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

SECTION III – Equipements et réseaux

ARTICLE N8 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Voir dispositions générales

ARTICLE N9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non-collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Voir dispositions générales

