



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE VIF



### REGLEMENT

DOCUMENT EN VIGUEUR PRENANT ACTE DES  
EFFETS DE L'ANNULATION DE LA  
DELIBERATION APPROUVANT LA  
MODIFICATION n° 3 DU PLU PAR DECISION  
DU 05 MARS 2015

Mars 2015

# SOMMAIRE

<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b>	<b>7</b>
<b>SECTION 1 : NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL</b>	<b>8</b>
<i>Article UA.1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i>	8
<i>Article UA.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>	9
<b>SECTION 2 : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL</b>	<b>10</b>
<i>Article UA.3 : Accès et voirie</i>	10
<i>Article UA.4 : Desserte par les réseaux</i>	11
<i>Article UA.5 : Surface minimale des terrains</i>	13
<i>Article UA.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	13
<i>Article UA.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	13
<i>Article UA.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	14
<i>Article UA.9 : Emprise au sol</i>	15
<i>Article UA.10 : Hauteur maximale des constructions</i>	15
<i>Article UA.11 : Aspect extérieur</i>	16
<i>Article UA.12 : Stationnement</i>	20
<i>Article UA.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs</i>	21
<b>SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL</b>	<b>21</b>
<i>Article UA.14 : Coefficient d’occupation du sol</i>	21
<b>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b>	<b>22</b>
<b>SECTION 1 : NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL</b>	<b>23</b>
<i>Article UB.1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i>	23
<i>Article UB.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>	23
<b>SECTION 2 : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL</b>	<b>24</b>
<i>Article UB.3 : Accès et voirie</i>	24

<i>Article UB.4 : Desserte par les réseaux</i>	25
<i>Article UB.5 : Surface minimale des terrains</i>	27
<i>Article UB.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	27
<i>Article UB.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	28
<i>Article UB.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	29
<i>Article UB.9 : Emprise au sol</i>	29
<i>Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions</i>	30
<i>Article UB.11 : Aspect extérieur</i>	30
<i>Article UB.12 : Stationnement</i>	33
<i>Article UB.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs</i>	34
<b>SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>35</b>
<i>Article UB.14 : Coefficient d'occupation du sol</i>	35
<b>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH _____</b>	<b>37</b>
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>38</b>
<i>Article UH.1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i>	38
<i>Article UH.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>	38
<b>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>39</b>
<i>Article UH.3 : Accès et voirie</i>	39
<i>Article UH.4 : Desserte par les réseaux</i>	40
<i>Article UH.5 : Surface minimale des terrains</i>	41
<i>Article UH.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	42
<i>Article UH.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	42
<i>Article UH.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	43
<i>Article UH.9 : Emprise au sol</i>	44
<i>Article UH.10 : Hauteur maximale des constructions</i>	44
<i>Article UH.11 : Aspect extérieur</i>	44
<i>Article UH.12 : Stationnement</i>	48
<i>Article UH.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs</i>	48
<b>SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>49</b>
<i>Article UH.14 : Coefficient d'occupation du sol</i>	49

<b>CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI</b>	<b>50</b>
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>50</b>
<i>Article UI.1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i>	50
<i>Article UI.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>	51
<b>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>52</b>
<i>Article UI.3 : Accès et voirie</i>	52
<i>Article UI.4 : Desserte par les réseaux</i>	53
<i>Article UI.5 : Surface minimale des terrains</i>	54
<i>Article UI.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	54
<i>Article UI.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	55
<i>Article UI.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	56
<i>Article UI.9 : Emprise au sol</i>	56
<i>Article UI.10 : Hauteur maximale des constructions</i>	57
<i>Article UI.11 : Aspect extérieur</i>	57
<i>Article UI.12 : Stationnement</i>	60
<i>Article UI.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs</i>	61
<b>SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>62</b>
<i>Article UI.14 : Coefficient d'occupation du sol</i>	62
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</b>	<b>63</b>
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>64</b>
<i>Article AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i>	64
<i>Article AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>	64
<b>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>66</b>
<i>Article AU.3 : Accès et voirie</i>	66
<i>Article AU.4 : Desserte par les réseaux</i>	67
<i>Article AU.5 : Surface minimale des terrains</i>	69
<i>Article AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	69
<i>Article AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	69
<i>Article AU.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	70
<i>Article AU.9 : Emprise au sol</i>	71

<i>Article AU.10 : Hauteur maximale des constructions</i>	71
<i>Article AU.11 : Aspect extérieur</i>	72
<i>Article AU.12 : Stationnement</i>	75
<i>Article AU.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs</i>	76
<b>SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>77</b>
<i>Article AU.14 : Coefficient d'occupation du sol</i>	77
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) _____</b>	<b>78</b>
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>78</b>
<i>Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i>	78
<i>Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>	79
<b>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>80</b>
<i>Article A.3 : Accès et voirie</i>	80
<i>Article A.4 : Desserte par les réseaux</i>	81
<i>Article A.5 : Surface minimale des terrains</i>	83
<i>Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	83
<i>Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	84
<i>Article A.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	84
<i>Article A.9 : Emprise au sol</i>	85
<i>Article A.10 : Hauteur maximale des constructions</i>	85
<i>Article A.11 : Aspect extérieur</i>	85
<i>Article A.12 : Stationnement</i>	89
<i>Article A.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs</i>	89
<b>SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>89</b>
<i>Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol</i>	89
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) _____</b>	<b>90</b>
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>90</b>
<i>Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i>	90
<i>Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>	91
<b>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>93</b>
<i>Article N.3 : Accès et voirie</i>	93

<i>Article N.4 : Desserte par les réseaux</i>	<b>94</b>
<i>Article N.5 : Surface minimale des terrains</i>	<b>95</b>
<i>Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<b>96</b>
<i>Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	<b>96</b>
<i>Article N.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<b>97</b>
<i>Article N.9 : Emprise au sol</i>	<b>97</b>
<i>Article N.10 : Hauteur maximale des constructions</i>	<b>97</b>
<i>Article N.11 : Aspect extérieur</i>	<b>98</b>
<i>Article N.12 : Stationnement</i>	<b>101</b>
<i>Article N.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs</i>	<b>101</b>
<b>SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>101</b>
<i>Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol</i>	<b>101</b>

## TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

### CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

La zone UA correspond aux zones agglomérées les plus denses de la commune, dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles.

Cette zone comprend la ville historique, marquée par des formes urbaines denses, ainsi que les espaces avoisinants qui ont vocation à accueillir des constructions à usage d'habitat ainsi que des fonctions urbaines (commerces, services, équipements collectifs, espaces publics). La densité et l'organisation urbaine de ce secteur doivent être maintenues, voir renforcées dans un objectif de centralité. Cela repose sur des possibilités de constructions élevées, notamment dans les secteurs non bâtis proches du centre afin d'avoir une extension de la partie centrale du bourg, tant du point de vue des formes que des fonctions urbaines. Dans ce secteur, la question de la continuité des espaces bâtis et leurs relations avec les espaces publics est primordiale.

Sur la commune de Vif, les constructions traditionnelles ont des volumes simples, plutôt massifs sur plan généralement rectangulaire. Elles sont le plus souvent implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies qui les desservent. Elles comportent au moins un ou deux niveaux (trois dans les parties les plus denses) sur rez-de-chaussée, avec des combles souvent aménagés. Le toit couvre l'ensemble du volume, à deux ou 4 pans simples. Les couleurs des façades et des enduits sont discrètes et neutres.

Cette zone comporte également un sous-secteur UAa qui correspond à la partie historique du centre ancien. Les constructions futures doivent veiller à une intégration respectueuse du tissu existant, c'est-à-dire des formes simples, généralement un alignement sur les voies publiques et avec des hauteurs minimales à respecter. Les nouvelles constructions, ainsi que les travaux sur les constructions existantes doivent prendre en compte la présence des Monuments Historiques classés ou inscrits (l'église Saint-Jean et la maison Champollion), ainsi que de nombreux bâtiments, vestiges et détails architecturaux répertoriés dans l'étude patrimoniale, disponible en mairie.

La zone UA distingue également deux sous-secteurs UAb correspondant à la partie historique du hameau du Genevrey et de l'ancien hameau de la Rivoire, dans lesquels les futures constructions et les travaux sur les constructions existantes doivent prendre en compte la présence des Monuments Historiques classés ou inscrits (l'église Sainte-Marie et la croix du Genevrey), ainsi que de nombreux bâtiments, vestiges et détails architecturaux répertoriés dans l'étude patrimoniale.

Cette zone distingue également un périmètre en attente de projet, conformément à l'article L. 123-2 a et à l'article R.123-12 b :

- Au lieu-dit « Sous le pré »

Situé sur un espace stratégique pour le développement de la commune en raison de sa superficie et de sa localisation à proximité immédiate du centre bourg, il constitue un axe majeur du développement urbain prôné par le présent plan local d'urbanisme. Ce périmètre fait l'objet d'une trame particulière sur le document graphique, appelée « périmètre en attente de projet ».

Cette servitude, qui limite toute construction nouvelle (seules les annexes et les extensions limitées sont autorisées), est d'une durée de 5 ans, à compter de la date d'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet global d'aménagement.

La zone UA comporte des secteurs tramés « pe » en raison de la présence des périmètres éloignés des captages des eaux. Dans les secteurs tramés « pe » concernés par les captages de la ville de Grenoble, les dispositions relatives à l'utilisation et à l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 12 octobre 1994 sont applicables.

La zone UA compte trois orientations d'aménagement (n° 3, 4 et 5). Les opérations doivent leur être compatibles.

Certains secteurs de la zone UA sont également soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) approuvé le 18 juillet 2002 et joint en annexe au présent PLU.

La partie nord de la zone UA est affectée par le périmètre de protection aux risques technologiques (« Z ») lié à la présence de l'entrepôt d'explosifs Kinsite.

La zone UA comporte des secteurs concernés par la zone d'effets létaux et la zone d'effets significatifs induits par la canalisation de transport d'éthylène (cartographie en annexe). Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourra être fait usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser une autorisation ou de l'assortir de réserves particulières tenant compte des risques encourus dans ces zones.

## **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article UA.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sur l'ensemble de la zone UA, sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol (sauf ceux liés à l'édification des constructions) et les exploitations de carrières.
- Les terrains de camping caravanning et le stationnement de caravanes.
- Les constructions liées aux activités économiques ou artisanales susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, sauf les stations de distribution de carburant.
- La création ou l'extension de siège d'exploitation agricole (même non classé) ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux (poulaillers, clapiers, chenils...).
- Les entrepôts de stockage non liés directement à l'activité commerciale.
- Les dépôts ou stockage de tout ordre (véhicules et épaves, palettes, matériel, combustibles), visibles depuis l'espace public.
- La transformation des commerces en habitation ou en garage.

Dans les secteurs tramés « pe », sont notamment interdits en plus :

- Les constructions non raccordées au réseau d'assainissement.
- Toute installation classée pour la protection de l'environnement générant des eaux résiduaires industrielles ou susceptible d'en générer.
- Les activités (qu'elles soient classées pour la protection de l'environnement ou non) fabriquant, utilisant ou stockant des produits chimiques.
- Les stations de distribution de carburant.



Dans les secteurs délimités « Z », sont notamment interdits en plus :

- Les établissements nouveaux recevant du public.
- Les constructions à usage commercial supérieur à 300 m<sup>2</sup>.

Dans la **zone d'effets létaux** liée à la canalisation de transport d'éthylène, il est notamment interdit la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 ainsi que les établissements de plein air de la 5<sup>e</sup> catégorie.

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

### ***I. Rappels :***

Les coupes et abattages d'arbres figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au code de l'urbanisme dans l'ensemble des secteurs UAa et UAb reportés sur le document graphique au titre de l'article R.123.11.h du code de l'urbanisme.

Les dispositions relatives à l'utilisation et l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 12 octobre 1994 sont applicables.

### ***II. Sont notamment admis :***

Sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol correspondant au caractère de la zone et non expressément mentionnés à l'article UA.1. Sont notamment admises les destinations suivantes dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements publics.

- Les constructions à usage économique ou artisanale non interdites à l'article UA.1.
- Les constructions à usage commerciale et de service sous réserve de répondre aux besoins de la zone de chalandise de la commune.
- Les annexes à condition d'être limitées à 40 m<sup>2</sup> de SHOB au total par logement.

**Annexe:** l'ensemble des constructions (garage, abri de jardin, local technique...) rattachées fonctionnellement à la construction principale. Il ne doit pas y avoir d'accès direct depuis le bâtiment principal (il s'agit alors d'une extension).

La **SHOB** est la surface hors œuvre brute, définie par l'article R. 112-2 du code de l'Urbanisme.

La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain.

Dans les secteurs concernés par le périmètre « Z », les nouvelles constructions devront avoir les façades orientées vers les risques les moins percées possibles.

Dans la **zone d'effets létaux** liée à la canalisation de transport d'éthylène, peuvent être autorisées sous condition, les constructions, extensions de bâtiment existant ainsi que la modification ou le changement de destination de bâtiment dès lors que les travaux à réaliser n'ont pas pour effet d'augmenter l'exposition des personnes.

La **zone d'effets létaux** étant susceptible d'évoluer dans le temps, lors de la réalisation de dispositifs de protection, il convient d'avoir, dans la zone comprise entre 35 m et 400 m de part et d'autre de la canalisation, une gestion au cas par cas des autorisations de construire en concertation avec l'exploitant et les services de l'État, en fonction de la nature, de la taille et de la localisation du projet (article R.111-2 du code de l'urbanisme).

Pour la **zone d'effets significatifs** liée à la canalisation de transport d'éthylène, les établissements recevant du public, dans certains cas et en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, devront respecter des prescriptions constructives particulières (par exemple ne pas comporter d'ouverture du côté de la canalisation).

Dans les périmètres en attente de projet, délimités en application de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés : la construction d'annexe définie à l'article UA.2, l'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> des constructions existantes, les travaux de dépollution, de rénovation sans changement de destination des bâtiments.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### Article UA.3 : Accès et voirie

#### **I. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par application de l'article 682 du code Civil.

**Article 682 du code Civil** : Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes nationales et routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

Les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Dans le périmètre couvert par les orientations d'aménagement n°3, 4 et 5, les accès devront être compatibles avec ceux traduits dans le schéma d'aménagement.

#### **II. Voirie**

En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ou pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

Les **opérations d'ensemble** regroupent plusieurs constructions unies entre elles par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion (allées, aires de jeux, de sports, de stationnement...). Une opération d'ensemble peut à la fois regrouper des immeubles collectifs mais aussi des maisons individuelles (exemples : lotissement ou permis groupé).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adaptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.

Par ailleurs, tout chemin ou voie privés desservant plusieurs habitations devra prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre

de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Les opérations d'ensemble devront prévoir les conditions de maillages des cheminements piétons / cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminement, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Dans le périmètre couvert par les orientations d'aménagement n°3, 4 et 5, les voiries devront être compatibles avec celles traduites dans le schéma d'aménagement.

#### **Article UA.4 : Desserte par les réseaux**

##### ***Alimentation en eau***

- Eau potable :

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

- Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L.214-1 du code de l'environnement et le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 précisent que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une

modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

En outre et notamment pour les terrains situés dans les périmètres de protection de captages, la mise en œuvre de ces ouvrages doit respecter l'arrêté interministériel « forages » du 11 septembre 2003 portant application du décret n°96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux sondages, forages, création de puits ou d'ouvrages souterrains soumis à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, relevant de la rubrique 1.1.0 de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du 29 mars 1993 et de la dernière partie de la circulaire du 16 mars 2004 relative à la gestion quantitative de la ressource en eau et à l'instruction des demandes d'autorisation ou de déclaration des prélèvements d'eau et des forages.

##### ***Assainissement (source Métro, quand SD non approuvé)***

##### ***Eaux usées***

- Eaux usées domestiques

Rappel : dans les sous-secteurs UApe, UAape et UAbpe, toute construction à usage d'habitation ou d'activités est interdite pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Dans l'attente de l'approbation du zonage d'assainissement, la mise en place des dispositifs d'assainissement devra être conforme aux dispositions suivantes :

##### **Zones d'assainissement collectif**

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

desservie par le réseau. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

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

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

#### Zones d'assainissement non-collectif

Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un prétraitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable...) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

- **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article L.214-1 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 (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 2 « Eaux pluviales » du présent règlement.

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

#### **Eaux pluviales**

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

En tout état de cause, l'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales devra être respecté.

#### **Autres réseaux**

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

**Article UA.5 : Surface minimale des terrains**

Un terrain doit, pour être constructible, disposer d'une surface minimale de 1 000 m<sup>2</sup> en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau d'assainissement collectif. Cette règle ne s'applique pas pour les secteurs tramés « pe » (UApe, UAape et UAbpe). Dans ces secteurs, un terrain doit, pour être constructible, être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

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

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver l'intimité et la tranquillité des espaces privatifs de l'opération et de son voisinage.

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, à l'exclusion des voies piétonnes et cycles.

L'implantation des constructions en limite du domaine public est incitée dans l'ensemble de la zone UA, sauf indications contraires inscrites sur le document graphique. Lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions. Lorsque les terrains voisins ne sont pas bâtis, et que la construction n'est pas implantée en limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent observer un recul de 5 mètres. Dans les secteurs UAa et UAb, l'implantation des constructions en limite du domaine public à l'alignement est obligatoire.

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante, notamment selon le recul des constructions sur les parcelles adjacentes (fonctionnement, accès, espaces libres,...).

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour toute construction, notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les containers d'ordures ménagères.

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

***Dispositions particulières***

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines qui n'ont pas à respecter de recul. Par contre, les locaux techniques sont des annexes et donc assujettis à ces dispositions.

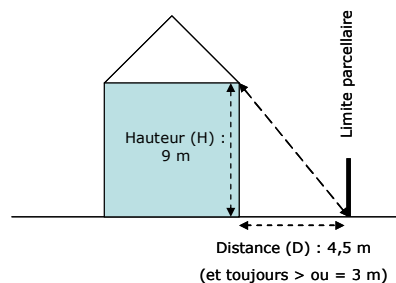
**Article UA.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à

dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver l'intimité et la tranquillité des espaces privés de l'opération et de son voisinage.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite parcellaire,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points :  $d \llcorner \text{supérieur ou égal à} \gg h/2$ , sans être inférieure à 3 mètres.



*Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites  
(exemple d'une construction d'une hauteur de 9 m)*

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les opérations à venir s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,...) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les équipements publics et notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique ou les chaufferies collectives.

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

### **Dispositions particulières :**

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points :  $d = h/2$ .

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les constructions d'annexes s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,...) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

### **Article UA.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver l'intimité et la tranquillité des espaces privés de l'opération et de son voisinage.

Une distance de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus (la mitoyenneté est possible), notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

Les annexes ne sont pas concernées par la mesure précédente.

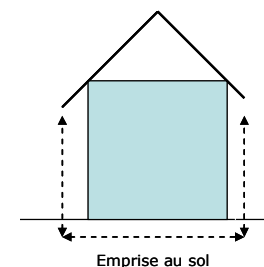
En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

#### **Article UA.9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment.

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la surface totale du tènement concerné. Toutefois, des emprises supplémentaires seront possibles dans les limites des autres articles :

- En cas d'extension de bâtiments existants.
- En cas de constructions d'annexes liées fonctionnellement au bâtiment existant.
- En cas de constructions affectées à des activités artisanales, commerciales ou de services.
- En cas de travaux d'amélioration de l'isolation par l'extérieur.



*Mode de calcul de l'emprise au sol*

En zones UAa et UAb, ainsi que pour les équipements publics et d'intérêt général, ainsi que les ouvrages techniques et d'infrastructures dans l'ensemble de la zone UA, il n'est pas imposé de règle concernant les emprises aux sols.

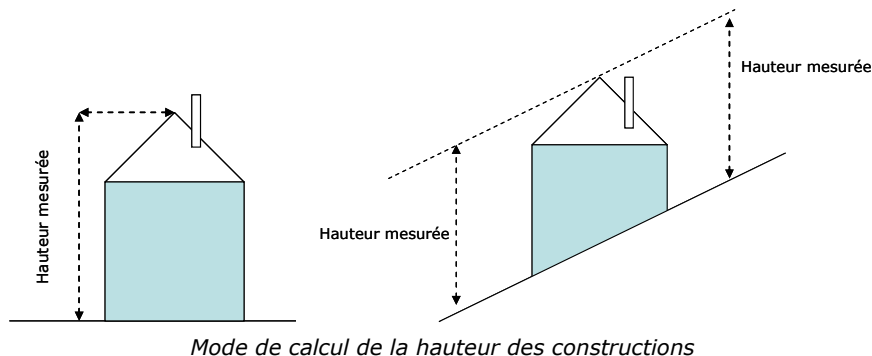
Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée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

#### **Article UA.10 : Hauteur maximale des constructions**

Dans les secteurs partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

Cependant, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres, mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions.



Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

### **Article UA.11 : Aspect extérieur**

#### ***I. Dispositions particulières et cadre de référence pour les constructions autorisées dans la zone***

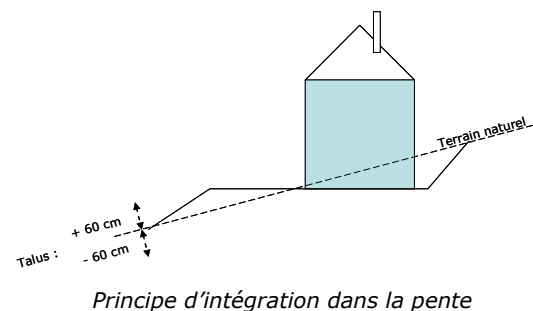
Toute construction doit être conçue et implantée de manière à enrichir le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. 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 affirmer clairement la démarche volontaire du projet.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque.

***En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.***

- En matière **d'implantation des constructions** et de rapport au terrain naturel :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus supérieur à 60 cm en déblais et en remblais par rapport au terrain naturel. Les talus devront être les plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel. Cette règle ne s'applique pas pour l'accès aux garages enterrés.



L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.



L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (ex : accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager. Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il doit y avoir une cohérence de composition, d'implantation, de volumétrie et de sens de faitage.

Les **opérations d'ensemble** regroupent plusieurs constructions unies entre elles par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion (allées, aires de jeux, de sports, de stationnement...). Une opération d'ensemble peut à la fois regrouper des immeubles collectifs mais aussi des maisons individuelles (exemples : lotissement ou permis groupé).

- En matière **d'implantation par rapport aux voies** :

Le bâtiment doit être implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voie. Toute implantation différente doit être dûment justifiée.

- En matière **d'aspect général des constructions** (volumes, toits, pentes de toits) :

Les constructions ne doivent pas présenter des complications de volumes (décrochements multiples en plan ou en toiture) sans rapport avec l'architecture locale. La recherche de la simplicité de recueil d'eau pluviale devra être menée.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faitage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales et s'intégrer à celle des constructions avoisinantes.

La toiture d'un bâtiment doit disposer de plusieurs pans, sauf dans le cas d'une toiture un pan établie en continu avec un bâtiment existant et créant un jeu de pentes s'harmonisant avec l'ensemble du bâtiment existant, ou bien lorsque la toiture à un pan permet une intégration au site naturel préférable à un autre type de toiture. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées. Dans tous les cas, le choix d'une toiture monoplan ou terrasse devra faire l'objet d'une notice architecturale argumentée.

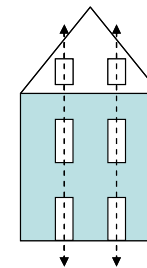
Sont proscrits les rouges vifs, les rouges orangés, les jaunes paille, les noirs, les panachés de toutes sortes et toutes couleurs ne figurant pas dans la palette des couleurs traditionnelles présentes sur le site.

Les constructions ne doivent pas comporter en toiture, des bardeaux d'asphalte, des plaques de fibres-ciment ou de la tôle ondulée.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture et posées dans l'axe des ouvertures de façades.

Les jacobines et les chiens assis doivent être harmonieusement intégrés à la construction et posés dans l'axe des ouvertures de façades.



*Principe d'intégration des jacobines et chiens assis*

- En matière de **façades et d'enduits** :

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes : sont proscrits les teintes trop claires, trop foncées ou vives, celles tranchant sur l'environnement ou ne s'harmonisant pas avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes sont à choisir dans le nuancier des couleurs de façade disponible en mairie.

Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence finement frottée ou lissée.

Les teintes de la construction doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines : les teintes distinctes sont préférables à des teintes strictement identiques.

L'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit sur les façades.

- En matière **d'ouvertures et de menuiseries** :

Les volets doivent s'intégrer aux autres constructions.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

- En matière de **balcons, garde-corps, marquises, auvents** :

Ces éléments doivent être d'aspect simple et adaptés au lieu.

- En matière **d'antennes** de télévision :

Les antennes, notamment paraboliques, doivent être implantées de manière à réduire leur impact visuel.

En cas d'opérations groupées, les antennes doivent être collectives.

Pour l'ensemble des dispositions du chapitre II, des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti existant peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes.

## **II- Autres dispositions pour les constructions bioclimatiques**

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

**L'architecture bioclimatique** est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants : capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

## **III- Clôtures et portails**

Il est rappelé que la clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures et portails devront, le cas échéant, être définis et dessinés lors du dépôt du permis de construire. L'implantation du portail devra être précisée. Il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriété, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles. Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...), les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés.

- **Caractéristiques des clôtures**

Dans le secteur UAa, toute nouvelle clôture entre l'espace public, ou les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, et le domaine privé, doit, le cas échéant, être implantée à l'alignement. Elle doit être réalisée par un élément plein d'une hauteur minimum de 1,20 mètre ou avoir la même hauteur que les clôtures existantes contiguës lorsqu'elles sont plus hautes. Cette règle ne s'applique pas pour les systèmes

d'accès, les rez-de-chaussée commerciaux et les équipements publics ou d'intérêt général.

Dans l'ensemble de la zone UA, toute nouvelle clôture doit s'harmoniser (aspect et hauteur) aux clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non) et ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures existantes formées de murs anciens doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles seront reconstruites à l'identique.

Sur limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées d'un muret surélevé d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive. L'ensemble est limité à 2 mètres de haut, à partir du terrain naturel.

#### ▪ Aspect extérieur des clôtures

Dans le secteur UAa et UAb, les murs et murets, notamment ceux édifiés en bordure d'espace public ou des voies entrants dans le champ d'application de l'article 6, doivent être traités soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou de son soubassement. La finition des murs devra s'harmoniser avec celle des clôtures voisines.

Sont interdits les clôtures de type palissade, canisses, brise-vent opaque et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc. , ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale doit être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

Les portails doivent être simples et en harmonie avec les constructions existantes.

En cas de clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, elles devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti existant peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant identifiés par le PPR, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. On préférera alors un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif prescrit ou accepté par le règlement du PPR.

#### **IV - Divers**

Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

**V - Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières pour les constructions et les clôtures pourront être exigées.**

### **Article UA.12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier support du permis de construire.

Les normes à prendre en comptes sont définies ci-après, par fonction. Il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour les stationnements des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% du nombre de place à réaliser. La surface à prévoir pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> minimum (25 m<sup>2</sup> pour les places réservées aux personnes handicapées), y compris les espaces de manœuvre.

- Construction à usage d'habitation : 2 places minimum par logement, dont une couverte.
- Les résidences de services et les logements étudiants : 1 place minimum par logement
- Logements de foyers de personnes âgées : 1 place minimum pour trois chambres et 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON de locaux administratif ou de service.
- Hôtels et restaurants : 1 place minimum par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant.
- Construction à usage commercial : 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de vente. Pour les constructions à usage commercial de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente (commerce de proximité), il n'est pas exigé de réalisation de place de stationnement.
- Constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- Constructions à usage de bureaux et de services : 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de SHON, tout en restant inférieur à 1 place par 35 m<sup>2</sup> de SHON. Ainsi, pour une SHON de 350 m<sup>2</sup> par exemple, le nombre de places de stationnement doit être au minimum de 7 (350 / 50) et au maximum de 10 (350 / 35).

- Équipements publics ou d'intérêt général : 1 place minimum pour 35 m<sup>2</sup> de SHON.

La **SHON** est la surface hors œuvre nette, définie par l'article R. 112-2 du code de l'Urbanisme.

D'une manière générale, pour tous les équipements, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des deux-roues, à hauteur de 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Toute opération d'habitat collectif devra disposer d'un emplacement couvert de stationnement des deux-roues, d'une surface minimum de 3 m<sup>2</sup> + 1,5 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire.

Concernant le logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement maximum par logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (moins de 300 mètres), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **Article UA.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Les aires de stationnement des opérations d'ensemble doivent s'intégrer harmonieusement à l'opération et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Pour les lotissements et ensembles d'habitations de 10 logements et plus, un terrain collectif d'une superficie d'au moins 15% de la surface totale du tènement support de l'opération, sera réservé pour les espaces conviviaux de rencontre, le jeu et les aménagements paysagés. Ne seront pas pris en compte les éventuels délaissés et parties non utilisables du tènement.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

La zone UA comporte plusieurs Espaces Boisés Classés, reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

La zone UA comporte des éléments naturels à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, en raison de la présence

d'une espèce protégée (chouette chevêche d'Athéna). L'aménagement de ces espaces devra être compatible avec la présence de cette espèce protégée (maintien de nichoirs et de zones de chasse notamment).

### **Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

#### **Article UA.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA.3 à UA.13.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

La zone UB correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.

Tout type d'habitation est autorisé dans la zone UB dans le respect des articles UB1 à UB 14 :

- Maison individuelle.
- Habitat intermédiaire.
- Logements collectifs.

Sur la commune de Vif, les constructions traditionnelles ont des volumes simples, plutôt massifs sur plan généralement rectangulaire. Elles sont le plus souvent implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies qui les desservent. Elles comportent au moins un ou deux niveaux (trois dans les parties les plus denses) sur rez-de-chaussée, avec des combles souvent aménagés. Le toit couvre l'ensemble du volume, à deux ou quatre pans simples. Les couleurs des façades et des enduits sont discrètes et neutres.

Un sous-secteur UBa est créé au niveau du hameau du Genevrey dans lequel les constructions nouvelles ou les travaux sur les constructions existantes devront prendre en compte l'organisation urbaine particulière du hameau. Ce classement concerne également le Mas Garni, lieu-dit dans la plaine de Reymure, à proximité du périmètre de captage rapproché des eaux de Grenoble.

Par **habitat intermédiaire**, on entend un type d'habitat qui associe les qualités du logement individuel (du point de vue de l'usage et de la symbolique) à la rationalité foncière, économique et au potentiel de sociabilité du logement collectif. Ses principales caractéristiques sont : une mitoyenneté verticale et/ou horizontale avec une hauteur limitée ; une partie du logement dédiée à un espace privé extérieur (terrasse ou jardin) ; des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse.

La zone UB compte trois orientations d'aménagement (n° 6, 7 et 9). Les opérations doivent y être compatibles.

Certains secteurs de la zone UB sont également soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) approuvé le 18 juillet 2002 et joint en annexe au présent PLU.

La zone UB comporte des secteurs tramés « pe » en raison de la présence des périmètres éloignés des captages des eaux. Dans les secteurs tramés « pe » concernés par les captages de la ville de Grenoble, les dispositions relatives à l'utilisation et à l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 12 octobre 1994 sont applicables.

La partie nord de la zone UB est affectée par les périmètres de protection aux risques technologiques (« Y » et « Z ») liés à la présence de l'entrepôt d'explosifs Kinsite.

La zone UB comporte des secteurs concernés par la zone d'effets létaux et la zone d'effets significatifs induits par la canalisation de transport d'éthylène (cartographie en annexe). Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourra être fait usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser une autorisation ou de l'assortir de réserves particulières tenant compte des risques encourus dans ces zones.

## Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UB.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone UB, sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol (sauf ceux liés à l'édification des constructions) et les exploitations de carrières.
- Les terrains de camping caravanning et le stationnement de caravanes.
- Les constructions liées aux activités économiques ou artisanales susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités et en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La création de siège d'exploitation agricole (même non classé) ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux (poulaillers, clapiers, chenils...).
- Les entrepôts de stockage non liés directement à l'activité commerciale.
- Les dépôts ou stockage de tout ordre (véhicules et épaves, palettes, matériel, combustibles), visibles depuis l'espace public.

Dans les secteurs tramés « pe », sont notamment interdits en plus :

- Les constructions non raccordées au réseau d'assainissement.
- Toute installation classée pour la protection de l'environnement générant des eaux résiduaires industrielles ou susceptible d'en générer.
- Les activités (qu'elles soient classées pour la protection de l'environnement ou non) fabriquant, utilisant ou stockant des produits chimiques.
- Les stations de distribution de carburant.

Dans les secteurs délimités « Z », sont notamment interdits en plus :

- Les établissements nouveaux recevant du public.
- Les constructions à usage commercial supérieur à 300 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs délimités « Y », sont notamment interdits en plus :

- Les constructions à usage commercial supérieur à 300 m<sup>2</sup>.

Dans la **zone d'effets létaux** liée à la canalisation de transport d'éthylène, il est notamment interdit la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 ainsi que les établissements de plein air de la 5<sup>e</sup> catégorie.

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

#### ***I. Rappels***

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les dispositions relatives à l'utilisation et l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 12 octobre 1994 sont applicables.

#### ***II. Sont notamment admis***

Sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol correspondant au caractère de la zone et non expressément mentionnés à l'article UB1. Sont notamment admises les destinations suivantes dans l'ensemble de la zone UB :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements publics.
- Les constructions à usage commerciale et de service sous réserve de répondre aux besoins de la zone de chalandise de la commune.

- Les annexes à condition d'être limitées à 40 m<sup>2</sup> de SHOB au total par logement.

**Annexe:** l'ensemble des constructions (garage, abri de jardin, local technique...) rattachées fonctionnellement à la construction principale. Il ne doit pas y avoir d'accès direct depuis le bâtiment principal (il s'agit alors d'une extension).

La **SHOB** est la surface hors œuvre brute, définie par l'article R. 112-2 du code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par les périmètres « Y » et « Z », les nouvelles constructions devront avoir les façades orientées vers les risques les moins percées possibles.

Dans la **zone d'effets létaux** liée à la canalisation de transport d'éthylène, peuvent être autorisées sous condition, les constructions, extensions de bâtiment existant ainsi que la modification ou le changement de destination de bâtiment dès lors que les travaux à réaliser n'ont pas pour effet d'augmenter l'exposition des personnes.

La **zone d'effets létaux** étant susceptible d'évoluer dans le temps, lors de la réalisation de dispositifs de protection, il convient d'avoir, dans la zone comprise entre 35 m et 400 m de part et d'autre de la canalisation, une gestion au cas par cas des autorisations de construire en concertation avec l'exploitant et les services de l'État, en fonction de la nature, de la taille et de la localisation du projet (article R.111-2 du code de l'urbanisme).

Pour la **zone d'effets significatifs** liée à la canalisation de transport d'éthylène, les établissements recevant du public, dans certains cas et en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, devront respecter des prescriptions constructives particulières (par exemple ne pas comporter d'ouverture du côté de la canalisation).

La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### Article UB.3 : Accès et voirie

#### **I. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par application de l'article 682 du code Civil.

**Article 682 du code Civil :** Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes nationales et routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

Les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Dans les périmètres couverts par les orientations d'aménagement n° 6, 7, 8 et 9, les accès devront être compatibles avec ceux traduits dans le schéma d'aménagement.



## **II. Voirie**

En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ou pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

Les **opérations d'ensemble** regroupent plusieurs constructions unies entre elles par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion (allées, aires de jeux, de sports, de stationnement...). Une opération d'ensemble peut à la fois regrouper des immeubles collectifs mais aussi des maisons individuelles (exemples : lotissement ou permis groupé).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adaptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.

Par ailleurs, tout chemin ou voie privés desservant plusieurs habitations devra prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Les opérations d'ensemble devront prévoir les conditions de maillages des cheminements piétons / cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminement, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Dans les périmètres couverts par les orientations d'aménagement n° 6, 7, et 9, les voiries devront être compatibles avec celles traduites dans le schéma d'aménagement.

### **Article UB.4 : Desserte par les réseaux**

#### ***Alimentation en eau***

- Eau potable :

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

- Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficiels ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L.214-1 du code de l'environnement et le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 précisent que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

En outre et notamment pour les terrains situés dans les périmètres de protection de captages, la mise en œuvre de ces ouvrages doit respecter l'arrêté interministériel « forages » du 11 septembre 2003 portant application du décret n°96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux sondages, forages, création de

puits ou d'ouvrages souterrains soumis à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, relevant de la rubrique 1.1.0 de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du 29 mars 1993 et de la dernière partie de la circulaire du 16 mars 2004 relative à la gestion quantitative de la ressource en eau et à l'instruction des demandes d'autorisation ou de déclaration des prélèvements d'eau et des forages.

### **Assainissement (source Métro, quand SD non approuvé)**

#### **Eaux usées**

- Eaux usées domestiques

Rappel : dans les secteurs tramés « pe » (UBpe et UBape), toute construction à usage d'habitation ou d'activités est interdite pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Dans l'attente de l'approbation du zonage d'assainissement, la mise en place des dispositifs d'assainissement devra être conforme aux dispositions suivantes :

#### Zones d'assainissement collectif

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

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

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La

construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

#### Zones d'assainissement non-collectif

Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un prétraitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable...) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article L-214.1 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 (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 2 « Eaux pluviales » du présent règlement.

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

### **Eaux pluviales**

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

En tout état de cause, l'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales devra être respecté.

### **Autres réseaux**

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

### **Article UB.5 : Surface minimale des terrains**

Un terrain doit, pour être constructible, disposer d'une surface minimale de 1 000 m<sup>2</sup> en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau d'assainissement collectif. Cette règle ne s'applique pas pour les secteurs tramés « pe » (UBpe et UBape). Dans ces secteurs, un terrain doit, pour être constructible, être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

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

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver l'intimité et la tranquillité des espaces privatifs de l'opération et de son voisinage.

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, à l'exclusion des voies piétonnes et cycles.

L'implantation des constructions en limite du domaine public est autorisée dans l'ensemble de la zone UB. Lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions. Lorsque les terrains voisins ne sont pas bâtis, et que la construction n'est pas implantée en limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent observer un recul de 5 mètres.

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante, notamment selon le recul des constructions sur les parcelles adjacentes (fonctionnement, accès, espaces libres,...).

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour toute construction, notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les containers d'ordures ménagères.

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

### **Dispositions particulières**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines qui n'ont pas à respecter de recul. Par contre, les locaux techniques sont des annexes et donc assujettis à ces dispositions.

Les accès automobiles (portails, portes de garage etc..) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, sauf impossibilité dûment justifiée.

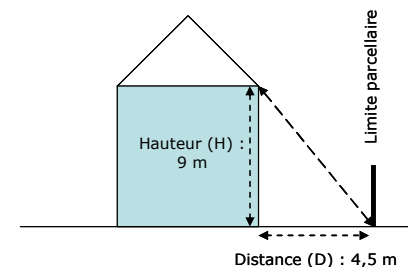
### **Article UB.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver l'intimité et la tranquillité des espaces privés de l'opération et de son voisinage.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite parcellaire,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus

rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points :  $d \llcorner \text{supérieur ou égal à} \gg h/2$ , sans être inférieure à 4 mètres.



*Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites  
(exemple d'une construction d'une hauteur de 9 m)*

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les opérations à venir s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,...) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les équipements publics et notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique ou les chaufferies collectives.

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

**Dispositions particulières :**

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points :  $d = h/2$ .

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les constructions d'annexes s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,...) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

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

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver l'intimité et la tranquillité des espaces privatifs de l'opération et de son voisinage.

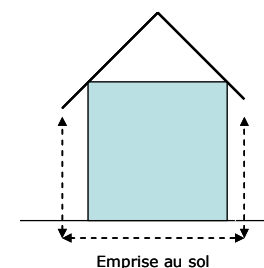
Une distance de 8 m est imposée entre deux bâtiments non contigus (la mitoyenneté est possible), notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

Les annexes ne sont pas concernées par la mesure précédente.

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

**Article UB.9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment.



*Mode de calcul de l'emprise au sol*

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 35% de la surface totale du tènement concerné. Toutefois, des emprises supplémentaires seront possibles dans les limites des autres articles :

- En cas d'extension de bâtiments existants.
- En cas de constructions d'annexes liées fonctionnellement au bâtiment existant.
- En cas de travaux d'amélioration de l'isolation par l'extérieur.

Pour les équipements publics et d'intérêt général, ainsi que les ouvrages techniques et d'infrastructures dans l'ensemble de la zone UB, il n'est pas imposé de règle concernant les emprises aux sols.

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction

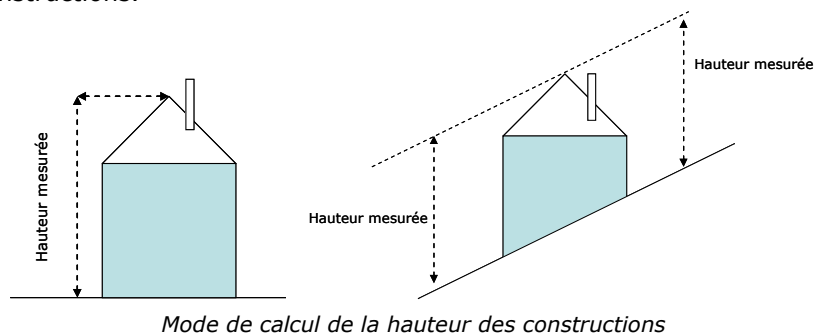
et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée par ce RESI (voir Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en annexe).

### **Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions**

Dans les secteurs partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres, mesurée au faitage à partir du sol naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions.



Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

### **Article UB.11 : Aspect extérieur**

#### ***I. Dispositions particulières et cadre de référence pour les constructions autorisées dans la zone***

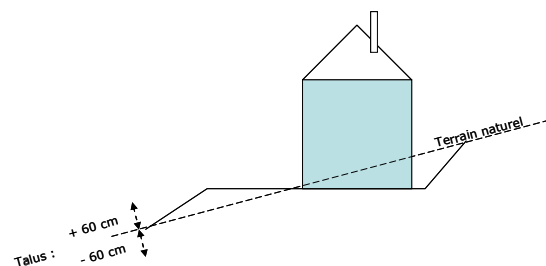
Toute construction doit être conçue et implantée de manière à enrichir le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. 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 affirmer clairement la démarche volontaire du projet.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque.

***En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.***

- En matière **d'implantation des constructions** et de rapport au terrain naturel :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus supérieur à 60 cm en déblais et en remblais par rapport au terrain naturel. Les talus devront être les plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel. Cette règle ne s'applique pas pour l'accès aux garages enterrés.



Principe d'intégration dans la pente

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (ex : accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager. Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il doit y avoir une cohérence de composition, d'implantation, de volumétrie et de sens de faitage.

Les **opérations d'ensemble** regroupent plusieurs constructions unies entre elles par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion (allées, aires de jeux, de sports, de stationnement...). Une opération d'ensemble peut à la fois regrouper des immeubles collectifs mais aussi des maisons individuelles (exemples : lotissement ou permis groupé).

- En matière **d'implantation par rapport aux voies** :

Le bâtiment doit être implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voie. Toute implantation différente doit être dûment justifiée.

- En matière **d'aspect général des constructions** (volumes, toits, pentes de toits) :

Les constructions ne doivent pas présenter des complications de volumes (décrochements multiples en plan ou en toiture) sans rapport avec l'architecture locale. La recherche de la simplicité de recueil d'eau pluviale devra être menée.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faitage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales et s'intégrer à celle des constructions avoisinantes.

La toiture d'un bâtiment doit disposer de plusieurs pans, sauf dans le cas d'une toiture un pan établie en continu avec un bâtiment existant et créant un jeu de pentes s'harmonisant avec l'ensemble du bâtiment existant, ou bien lorsque la toiture à un pan permet une intégration au site naturel préférable à un autre type de toiture. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées. Dans tous les cas, le choix d'une toiture monoplan ou terrasse devra faire l'objet d'une notice architecturale argumentée.

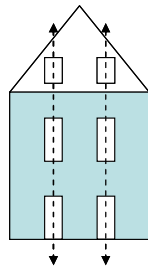
Sont proscrits les rouges vifs, les rouges orangés, les jaunes paille, les noirs, les panachés de toutes sortes et toutes couleurs ne figurant pas dans la palette des couleurs traditionnelles présentes sur le site.

Les constructions ne doivent pas comporter en toiture, des bardeaux d'asphalte, des plaques de fibres-ciment ou de la tôle ondulée.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture.

Les jacobines et les chiens assis doivent être harmonieusement intégrés à la construction et posés dans l'axe des ouvertures de façades.



Principe d'intégration des jacobines et chiens assis

- En matière de **façades et d'enduits** :

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes : sont proscrits les teintes trop claires, trop foncées ou vives, celles tranchant sur l'environnement ou ne s'harmonisant pas avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes sont à choisir dans le nuancier des couleurs de façade disponible en mairie.

Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence finement frottée ou lissée.

Les teintes de la construction doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines : les teintes distinctes sont préférables à des teintes strictement identiques.

L'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit sur les façades.

- En matière de **d'ouvertures et de menuiseries** :

Les volets doivent s'intégrer aux autres constructions.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

- En matière de **balcons, garde-corps, marquises, auvents** :

Ces éléments doivent être d'aspect simple et adaptés au lieu.

- En matière de **d'antennes** de télévision :

Les antennes, notamment paraboliques, doivent être implantées de manière à réduire leur impact visuel.

En cas d'opérations groupées, les antennes doivent être collectives.

Pour l'ensemble des dispositions du chapitre II, des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti existant peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes.

## II- Autres dispositions pour les constructions bioclimatiques

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

**L'architecture bioclimatique** est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants : capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

## III- Clôtures et portails

Il est rappelé que la clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures et portails devront, le cas échéant, être définis et dessinés lors du dépôt du permis de construire. L'implantation du portail devra être précisée. Il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriété, ou en bordure d'espaces



naturels ou agricoles. Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...), les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés.

#### ▪ **Caractéristiques des clôtures**

Toute nouvelle clôture doit s'harmoniser (aspect et hauteur) aux clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non) et ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures existantes formées de murs anciens doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles seront reconstruites à l'identique.

Sur limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées d'un muret surélevé d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive. L'ensemble est limité à 2 mètres de haut, à partir du terrain naturel.

#### ▪ **Aspect extérieur des clôtures**

Sont interdits les clôtures de type palissade, canisses, brise-vent opaque et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc. , ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale doit être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

Les portails doivent être simples et en harmonie avec les constructions existantes.

En cas de clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, elles devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti existant peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant identifiés par le PPR, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. On préférera alors un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif prescrit ou accepté par le règlement du PPR.

#### **IV - Divers**

Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

#### **V - Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières pour les constructions et les clôtures pourront être exigées.**

#### **Article UB.12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier support du permis de construire.

Les normes à prendre en comptes sont définies ci-après, par fonction. Il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour les stationnements des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% du nombre de place à réaliser. La surface à prévoir pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> minimum (25 m<sup>2</sup> pour les places réservées aux personnes handicapées), y compris les espaces de manœuvre.

- Construction à usage d'habitation : 2 places minimum par logement, dont une couverte.
- Les résidences de services et les logements étudiants : 1 place minimum par logement
- Logements de foyers de personnes âgées : 1 place minimum pour trois chambres et 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON de locaux administratif ou de service.
- Hôtels et restaurants : 1 place minimum par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant.
- Construction à usage commercial : 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de vente.
- Constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- Constructions à usage de bureaux et de services : 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de SHON, tout en restant inférieur à 1 place par 35 m<sup>2</sup> de SHON. Ainsi, pour une SHON de 350 m<sup>2</sup> par exemple, le nombre de places de stationnement doit être au minimum de 7 (350 / 50) et au maximum de 10 (350 / 35).
- Équipements publics ou d'intérêt général : 1 place minimum pour 35 m<sup>2</sup> de SHON.

La **SHON** est la surface hors œuvre nette, définie par l'article R. 112-2 du code de l'Urbanisme.

D'une manière générale, pour tous les équipements, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des deux-roues, à hauteur de

1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Toute opération d'habitat collectif devra disposer d'un emplacement couvert de stationnement des deux-roues, d'une surface minimum de 3 m<sup>2</sup> + 1,5 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire.

Concernant le logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement maximum par logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (moins de 300 mètres), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **Article UB.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Les aires de stationnement des opérations d'ensemble doivent s'intégrer harmonieusement à l'opération et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Pour les lotissements et ensembles d'habitations, il sera réservé un terrain collectif pour les espaces conviviaux de rencontre, le jeu et les aménagements paysagés d'une superficie d'au moins 10% de la surface totale du tènement support de l'opération pour les opérations de 3 à 9 logements et de 15% de la surface total du tènement support de l'opération à partir d'une opération de 10 logements. Ne seront pas pris en compte les éventuels délaissés et parties non utilisables du tènement.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

La zone UB comporte plusieurs Espaces Boisés Classés, reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

La zone UB comporte des éléments naturels à préserver identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, en raison de la présence d'une espèce protégée (chouette chevêche d'Athéna). L'aménagement de ces espaces devra être compatible avec la présence de cette espèce protégée (maintien de nichoirs et de zones de chasse notamment).

### **Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

#### **Article UB.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le COS est fixé à 0,30 dans l'ensemble de la zone UB.

Dans le secteur UBa et UBb, le COS est fixé à 0, 20.

Dans le secteur UB « Y », le COS est fixé à 0,15.

Néanmoins, dans le secteur UBb les droits à construire seront limités en cas de division parcellaire de façon suivante :

- Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Un COS supérieur est autorisé en cas de reconstruction après sinistre, dans le respect des conditions des articles UB.1 et UB.13.

Les annexes sont limitées à 40 m<sup>2</sup> de SHOB au total par logement

Dans la zone UB et UBa, il n'est pas fixé de COS pour les équipements et ouvrages publics.

Le **coefficient d'occupation du sol**, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres carrés susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

### CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

La zone UH regroupe les hameaux constitués de la commune ainsi que les zones urbaines isolées équipées. Elle comprend les hameaux du Crozet, Girardièrre, La Merlière, Sallandière, Le Serf ainsi que l'urbanisation isolée dans la plaine de Reymure le long de la route de Fontagneux, le lieu-dit « la Grange » et les Celliers en rive gauche de la Gresse. Ces espaces ont vocation à accueillir des constructions à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'accueillir des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.

Les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone UH sont :

- Maison individuelle.
- Habitation intermédiaire.

Par **habitat intermédiaire**, on entend un type d'habitat qui associe les qualités du logement individuel (du point de vue de l'usage et de la symbolique) à la rationalité foncière, économique et au potentiel de sociabilité du logement collectif. Ses principales caractéristiques sont : une mitoyenneté verticale et/ou horizontale avec une hauteur limitée ; une partie du logement dédiée à un espace privé extérieur (terrasse ou jardin ; des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse.

Sur la commune de Vif, les constructions traditionnelles ont des volumes simples, plutôt massifs sur plan généralement rectangulaire. Elles sont le plus souvent implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies qui les desservent. Elles comportent au moins un ou deux niveaux (trois dans les parties les plus denses) sur rez-de-chaussée, avec des combles souvent aménagés. Le toit couvre l'ensemble du volume, à deux ou 4 pans simples. Les couleurs des façades et des enduits sont discrètes et neutres.

L'organisation traditionnelle des hameaux est caractérisée par un parcellaire resserré, avec une forte occupation des constructions sur les parcelles. Les constructions anciennes sont à l'alignement des voies et parfois en continuité, participant à la création d'un front de rue : elles participent directement à la perception de l'espace public. Les constructions nouvelles devront participer à l'affirmation et au renforcement de ce caractère lorsqu'elles sont directement contiguës aux constructions anciennes.

La zone UH comporte un sous-secteur UHa, situé dans la plaine de Reymure le long de la route de Fontagneux, afin de tenir compte des caractéristiques environnementales et paysagères particulières de ce site.

Certains secteurs de la zone UH sont également soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) approuvé le 18 juillet 2002 et joint en annexe au présent PLU.

La zone UH comporte des secteurs tramés « pe » en raison de la présence des périmètres éloignés des captages des eaux. Dans les secteurs tramés « pe » concernés par les captages de la ville de Grenoble, les dispositions relatives à l'utilisation et à l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 12 octobre 1994 sont applicables.

La zone UH comporte des secteurs concernés par la zone d'effets létaux et la zone d'effets significatifs induits par la canalisation de transport d'éthylène (cartographie en annexe). Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourra être fait usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser une autorisation ou de l'assortir

de réserves particulières tenant compte des risques encourus dans ces zones.

## **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article UH.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH2.

Dans les secteurs tramés « pe », sont notamment interdits :

- Les constructions non raccordées au réseau d'assainissement.
- Toute installation classée pour la protection de l'environnement générant des eaux résiduaires industrielles ou susceptible d'en générer.
- Les activités (qu'elles soient classées pour la protection de l'environnement ou non) fabriquant, utilisant ou stockant des produits chimiques.
- Les stations de distribution de carburant.

Dans la **zone d'effets létaux** liée à la canalisation de transport d'éthylène, il est notamment interdit la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 ainsi que les établissements de plein air de la 5<sup>e</sup> catégorie.

### **Article UH.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### ***I. Rappel***

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du

code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

- Dans les secteurs tramés « pe », les dispositions relatives à l'utilisation et l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 12 octobre 1994 sont applicables.

#### ***II. Sont exclusivement admis***

Sont exclusivement admises les destinations suivantes dans l'ensemble de la zone UH :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements publics et d'intérêt général, ainsi que les ouvrages techniques et d'infrastructures..
- Les constructions liées aux activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les annexes à condition d'être limitées à 40 m<sup>2</sup> de SHOB au total sur le terrain d'assiette.
- Les piscines.

**Annexe:** l'ensemble des constructions (garage, abri de jardin, local technique...) rattachées fonctionnellement à la construction principale. Il ne doit pas y avoir d'accès direct depuis le bâtiment principal (il s'agit alors d'une extension).

La **SHOB** est la surface hors œuvre brute, définie par l'article R. 112-2 du code de l'Urbanisme.

Dans la **zone d'effets létaux** liée à la canalisation de transport d'éthylène, peuvent être autorisées sous condition, les constructions, extensions de bâtiment existant ainsi que la modification ou le changement de destination de bâtiment dès lors que les travaux à réaliser n'ont pas pour effet d'augmenter l'exposition des personnes.

La **zone d'effets létaux** étant susceptible d'évoluer dans le temps, lors de la réalisation de dispositifs de protection, il convient d'avoir, dans la zone comprise entre 35 m et 400 m de part et d'autre de la canalisation, une gestion au cas par cas des autorisations de construire en concertation avec l'exploitant et les services de l'État, en fonction de la nature, de la taille et de la localisation du projet (article R.111-2 du code de l'urbanisme).

Pour la **zone d'effets significatifs** liée à la canalisation de transport d'éthylène, les établissements recevant du public, dans certains cas et en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, devront respecter des prescriptions constructives particulières (par exemple ne pas comporter d'ouverture du côté de la canalisation).

La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### Article UH.3 : Accès et voirie

#### **I. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par application de l'article 682 du code Civil.

**Article 682 du code Civil** : Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes nationales et routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

Les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

#### **II. Voirie**

En règle générale, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ou pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

Les **opérations d'ensemble** regroupent plusieurs constructions unies entre elles par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion (allées, aires de jeux, de sports, de stationnement...). Une opération d'ensemble peut à la fois regrouper des immeubles collectifs mais aussi des maisons individuelles (exemples : lotissement ou permis groupé).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adaptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.

Par ailleurs, tout chemin ou voie privés desservant plusieurs habitations devra prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre

de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Les opérations d'ensemble devront prévoir les conditions de maillages des cheminements piétons / cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminement, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

#### **Article UH.4 : Desserte par les réseaux**

##### ***Alimentation en eau***

- Eau potable :

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

- Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L.214-1 du code de l'environnement et le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 précisent que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

En outre et notamment pour les terrains situés dans les périmètres de protection de captages, la mise en œuvre de ces ouvrages doit respecter l'arrêté interministériel « forages » du 11 septembre 2003 portant application du décret n°96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux sondages, forages, création de puits ou d'ouvrages souterrains soumis à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, relevant de la rubrique 1.1.0 de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du 29 mars 1993 et de la dernière partie de la circulaire du 16 mars 2004 relative à la gestion quantitative de la ressource en eau et à l'instruction des demandes d'autorisation ou de déclaration des prélèvements d'eau et des forages.

##### ***Assainissement (source Métro, quand SD non approuvé)***

##### **Eaux usées**

- Eaux usées domestiques

Rappel : dans les secteurs tramés « pe » (UHpe et UHape), toute construction à usage d'habitation ou d'activités est interdite pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Dans l'attente de l'approbation du zonage d'assainissement, la mise en place des dispositifs d'assainissement devra être conforme aux dispositions suivantes :

##### Zones d'assainissement collectif

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

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



En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

#### Zones d'assainissement non-collectif

Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un prétraitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable...) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

- **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article L.124-1 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 (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 2 « Eaux pluviales » du présent règlement.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu

naturel, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

#### **Eaux pluviales**

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

En tout état de cause, l'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales devra être respecté.

#### **Autres réseaux**

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

#### **Article UH.5 : Surface minimale des terrains**

Un terrain doit, pour être constructible, disposer d'une surface minimale de 1 000 m<sup>2</sup> en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau d'assainissement collectif. Cette règle ne s'applique pas pour les secteurs tramés « pe » (UHpe et UHape). Dans ces secteurs, un terrain

doit, pour être constructible, être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

#### **Article UH.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver l'intimité et la tranquillité des espaces privatifs de l'opération et de son voisinage.

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, à l'exclusion des voies piétonnes et cycles.

L'implantation des constructions en limite du domaine public est obligatoire si les constructions des parcelles adjacentes sont implantées en limite du domaine public.

Lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions. Lorsqu'aucun des terrains limitrophes n'est bâti, les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite du domaine public, à défaut elles doivent observer un recul de 5 mètres.

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante, notamment selon le recul des constructions sur les parcelles adjacentes (fonctionnement, accès, espaces libres,...).

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour toute construction, notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les containers d'ordures ménagères.

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

#### ***Dispositions particulières***

Les dispositions de cet article ne s'applique pas aux piscines qui n'ont pas à respecter de recul. Par contre, les locaux techniques sont des annexes et donc assujettis à ces dispositions.

Les accès automobiles (portails, portes de garage etc..) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, sauf impossibilité dûment justifiée.

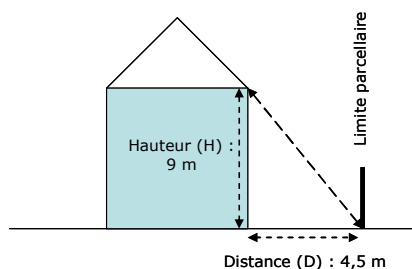
#### **Article UH.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver

l'intimité et la tranquillité des espaces privés de l'opération et de son voisinage.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite parcellaire,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points :  $d \llcorner \text{supérieur ou égal à} \gg h/2$ , sans être inférieure à 4 mètres.



*Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites  
(exemple d'une construction d'une hauteur de 9 m)*

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les opérations à venir s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,...) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les équipements publics et notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique ou les chaufferies collectives.

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

### **Dispositions particulières :**

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points :  $d = h/2$ .

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les constructions d'annexes s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,...) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

### **Article UH.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver l'intimité et la tranquillité des espaces privés de l'opération et de son voisinage.

Une distance de 8 m est imposée entre deux bâtiments non contigus (la mitoyenneté est possible), notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

Les annexes ne sont pas concernées par la mesure précédente.

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

### **Article UH.9 : Emprise au sol**

Il n'est pas défini de coefficient d'emprise au sol dans l'ensemble de la zone UH.

L'emprise des bâtiments sera adaptée à la configuration de la parcelle ainsi qu'à l'emprise observée des constructions sur les parcelles jouxtant la parcelle support du projet. Si les parcelles jouxtant sont non bâties, il convient d'observer l'emprise au sol des parcelles avoisinantes.

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

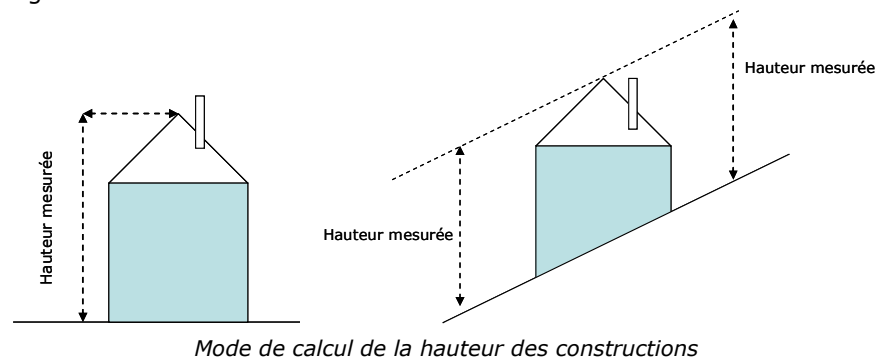
### **Article UH.10 : Hauteur maximale des constructions**

Dans les secteurs partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres, mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.



### **Article UH.11 : Aspect extérieur**

#### ***I. Dispositions particulières et cadre de référence pour les constructions autorisées dans la zone***

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à enrichir 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. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des

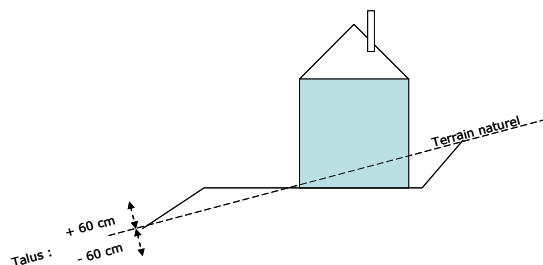
ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit affirmer clairement la démarche volontaire du projet.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque.

**En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.**

- En matière **d'implantation des constructions** et de rapport au terrain naturel :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus supérieur à 60 cm en déblais et en remblais par rapport au terrain naturel. Les talus devront être les plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel. Cette règle ne s'applique pas pour l'accès aux garages enterrés.



#### *Principe d'intégration dans la pente*

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privés extérieurs.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (ex : accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager. Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il doit y avoir une cohérence de composition, d'implantation, de volumétrie et de sens de faitage.

Les **opérations d'ensemble** regroupent plusieurs constructions unies entre elles par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion (allées, aires de jeux, de sports, de stationnement...). Une opération d'ensemble peut à la fois regrouper des immeubles collectifs mais aussi des maisons individuelles (exemples : lotissement ou permis groupé).

- En matière **d'implantation par rapport aux voies** :

Le bâtiment doit être implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voie. Toute implantation différente doit être dûment justifiée.

- En matière **d'aspect général des constructions** (volumes, toits, pentes de toits) :

Les constructions ne doivent pas présenter des complications de volumes (décrochements multiples en plan ou en toiture) sans rapport avec l'architecture locale. La recherche de la simplicité de recueil d'eau pluviale devra être menée.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales et s'intégrer à celle des constructions avoisinantes.

La toiture d'un bâtiment doit disposer de plusieurs pans, sauf dans le cas d'une toiture un pan établie en continu avec un bâtiment existant et créant un jeu de pentes s'harmonisant avec l'ensemble du bâtiment existant, ou bien lorsque la toiture à un pan permet une intégration au site naturel préférable à un autre type de toiture. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées. Dans tous les cas, le choix d'une toiture monoplan ou terrasse devra faire l'objet d'une notice architecturale argumentée.

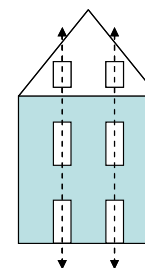
Sont proscrits les rouges vifs, les rouges orangés, les jaunes paille, les noirs, les panachés de toutes sortes et toutes couleurs ne figurant pas dans la palette des couleurs traditionnelles présentes sur le site.

Les constructions ne doivent pas comporter en toiture, des bardeaux d'asphalte, des plaques de fibres-ciment ou de la tôle ondulée.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture.

Les jacobines et les chiens assis doivent être harmonieusement intégrés à la construction et posées dans l'axe des ouvertures de façades.



*Principe d'intégration des jacobines et chiens assis*

- En matière de **façades et d'enduits** :

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes : sont proscrits les teintes trop claires, trop foncées ou vives, celles tranchant sur l'environnement ou ne s'harmonisant pas avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes sont à choisir dans le nuancier des couleurs de façade disponible en mairie.

Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence finement frottée ou lissée.

Les teintes de la construction doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines : les teintes distinctes sont préférables à des teintes strictement identiques.

L'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit sur les façades.

- En matière de **d'ouvertures et de menuiseries** :

Les volets doivent s'intégrer aux autres constructions.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

- En matière de **balcons, garde-corps, marquises, auvents** :

Ces éléments doivent être d'aspect simple et adaptés au lieu.

- En matière de **d'antennes** de télévision :

Les antennes, notamment paraboliques, doivent être implantées de manière à réduire leur impact visuel.

En cas d'opérations groupées, les antennes doivent être collectives.

Pour l'ensemble des dispositions du chapitre II, des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti existant peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes.

### **II - Autres dispositions pour les constructions bioclimatiques**

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

**L'architecture bioclimatique** est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants : capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

### **III - Clôtures et portails**

Il est rappelé que la clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures et portails devront, le cas échéant, être définis et dessinés lors du dépôt du permis de construire. L'implantation du portail devra être précisée. Il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriété, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles. Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place,

parking,...), les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés.

#### **▪ Caractéristiques des clôtures**

Toute nouvelle clôture doit s'harmoniser (aspect et hauteur) aux clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non) et ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures existantes formées de murs anciens doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles seront reconstruites à l'identique.

Sur limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées d'un muret surélevé d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive. L'ensemble est limité à 2 mètres de haut, à partir du terrain naturel.

#### **▪ Aspect extérieur des clôtures**

Sont interdits les clôtures de type palissade, canisses, brise-vent opaque et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc. , ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale doit être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

Les portails doivent être simples et en harmonie avec les constructions existantes.

En cas de clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, elles devront être

établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti existant peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant identifiés par le PPR, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. On préférera alors un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif prescrit ou accepté par le règlement du PPR.

#### **IV - Divers**

Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

***V - Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières pour les constructions et les clôtures pourront être exigées.***

#### **Article UH.12 : Stationnement**

Le stationnement de tout véhicule correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est imposé 2 places de stationnement par logement, dont une couverte.

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour les stationnements des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% du nombre de places à réaliser. La surface à prévoir pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> minimum (25 m<sup>2</sup> pour les places réservées aux personnes handicapées), y compris les espaces de manœuvre.

Concernant le logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement maximum par logement.

#### **Article UH.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Les aires de stationnement des opérations d'ensemble doivent s'intégrer harmonieusement à l'opération et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Pour les lotissements et ensembles d'habitations, il sera réservé un terrain collectif pour les espaces conviviaux de rencontre, le jeu et les aménagements paysagés d'une superficie d'au moins 10% de la surface totale du tènement support de l'opération de plus de trois logements. Ne seront pas pris en compte les éventuels délaissés et parties non utilisables du tènement.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.



Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

La zone UH comporte plusieurs Espaces Boisés Classés, reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

### **Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

#### **Article UH.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le COS est fixé à 0,25 dans l'ensemble de la zone UH.

Dans le secteur de la zone UHa, le COS est fixé à 0,10. Néanmoins, les droits à construire seront limités en cas de division parcellaire de façon suivante :

- Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.
- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Le **coefficient d'occupation du sol**, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres carrés susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Un COS supérieur est autorisé en cas de reconstruction après sinistre, dans le respect des conditions des articles UH.1 et UH.2.

Les annexes sont limitées à 40 m<sup>2</sup> de SHOB au total sur le terrain d'assiette.

Dans la zone UH et UHa, il n'est pas fixé de COS pour les équipements et ouvrages publics.

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

La zone UI est une zone dédiée à l'accueil des activités de la commune à caractère économique et artisanal, avec les services et équipements directement nécessaires au fonctionnement des entreprises installées sur la zone.

La zone UI comporte des secteurs tramés « pe » en raison de la présence des périmètres éloignés des captages des eaux. Dans les secteurs tramés « pe » concernés par les captages de la ville de Grenoble, les dispositions relatives à l'utilisation et à l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 12 octobre 1994 sont applicables. Cela concerne notamment la zone d'activités des Speyres. Toutes les activités admises (qu'elles soient des installations classées pour la protection de l'environnement ou non) doivent être compatibles avec cette contrainte environnementale.

Un secteur UIa est créé dans la partie est de la zone des Speyres, à l'interface entre les espaces d'activité et les habitations. Il concerne à la fois des espaces non bâtis, et des tènements accueillant des services publics. Ce secteur permet d'assurer une intégration satisfaisante des bâtiments d'activités aux abords des zones d'habitat.

Certains secteurs de la zone UI sont également soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) approuvé le 18 juillet 2002 et joint en annexe au présent PLU.

La zone UI est affectée par le périmètre de protection aux risques technologiques (« Z ») lié à la présence de l'entrepôt d'explosifs Kinsite.

La zone UI comporte des secteurs concernés par la zone d'effets létaux et la zone d'effets significatifs induits par la canalisation de transport d'éthylène (cartographie en annexe). Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourra être fait usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser une autorisation ou de l'assortir de réserves particulières tenant compte des risques encourus dans ces zones.

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UI.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI.2, notamment les commerces et les logements non directement liés aux équipements publics ou d'intérêt général.

Dans les secteurs tramés « pe », sont notamment interdits :

- Les constructions non raccordées au réseau d'assainissement.
- Toute installation classée pour la protection de l'environnement générant des eaux résiduaires industrielles ou susceptible d'en générer.
- Les activités (qu'elles soient classées pour la protection de l'environnement ou non) fabriquant, utilisant ou stockant des produits chimiques.
- Les stations de distribution de carburant.

Dans les secteurs délimités « Z », sont notamment interdits en plus :

- Les établissements nouveaux recevant du public.

Dans la **zone d'effets létaux** liée à la canalisation de transport d'éthylène, il est notamment interdit la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 ainsi que les établissements de plein air de la 5<sup>e</sup> catégorie.

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

#### ***I. Rappel :***

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Dans les secteurs tramés « pe », les dispositions relatives à l'utilisation et l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 12 octobre 1994 sont applicables.

Sont exclusivement admis :

- Les constructions à caractère économique ou artisanal, soumises ou non au régime de déclaration ou d'autorisation mais à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ou risque grave en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
- Les constructions à usage de bureaux et de services.
- Les constructions fermées à usage d'entrepôts.
- Les constructions à usage d'habitation, strictement liées aux équipements publics et d'intérêt général, et nécessaires à leur fonctionnement.
- Le stationnement et l'accueil des gens du voyage dans l'aire d'accueil des gens du voyage aménagée à cet effet.

- Les équipements publics et d'intérêt général (exemple : déchetterie), ainsi que les ouvrages techniques et d'infrastructures.
- Les démolitions.

### ***III. Dispositions particulières :***

Dans l'ensemble de la zone UI, la reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, à condition de respecter les articles UI.1 et UI.2.

La **SHON** est la surface hors œuvre nette, définie par l'article R. 112-2 du code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par le périmètre « Z », les nouvelles constructions devront avoir les façades orientées vers les risques les moins percées possibles.

Dans la **zone d'effets létaux** liée à la canalisation de transport d'éthylène, peuvent être autorisées sous condition, les constructions, extensions de bâtiment existant ainsi que la modification ou le changement de destination de bâtiment dès lors que les travaux à réaliser n'ont pas pour effet d'augmenter l'exposition des personnes.

La **zone d'effets létaux** étant susceptible d'évoluer dans le temps, lors de la réalisation de dispositifs de protection, il convient d'avoir, dans la zone comprise entre 35 m et 400 m de part et d'autre de la canalisation, une gestion au cas par cas des autorisations de construire en concertation avec l'exploitant et les services de l'État, en fonction de la nature, de la taille et de la localisation du projet (article R.111-2 du code de l'urbanisme).

Pour la **zone d'effets significatifs** liée à la canalisation de transport d'éthylène, les établissements recevant du public, dans certains cas et en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, devront respecter des prescriptions constructives particulières (par exemple ne pas comporter d'ouverture du côté de la canalisation).

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### **Article UI.3 : Accès et voirie**

#### **I. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par application de l'article 682 du code Civil.

**Article 682 du code Civil** : Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs constructions peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des activités.

#### **II. Voirie**

Les dimensions des voies publiques et privées doivent garantir la circulation et les manœuvres des poids lourds et des remorques attelées.

En règles générales, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ou pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

Les **opérations d'ensemble** regroupent plusieurs constructions unies entre elles par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion (allées, stationnement...). Une opération d'ensemble peut concerner des locaux d'activités (exemples : lotissement ou permis groupé).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adaptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.

Les opérations d'ensemble devront prévoir les conditions de maillages piétons / cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminement, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

#### **III. Manœuvres**

Les emplacements nécessaires aux manœuvres des véhicules, les aires de chargement et de déchargement ainsi que les stationnements doivent être comprise à l'intérieur de la parcelle.

## **Article UI.4 : Desserte par les réseaux**

### ***Alimentation en eau***

- Eau potable :

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

- Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L.214-1 du code de l'environnement et le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 précisent que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

En outre et notamment pour les terrains situés dans les périmètres de protection de captages, la mise en œuvre de ces ouvrages doit respecter l'arrêté interministériel « forages » du 11 septembre 2003 portant application du décret n°96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux sondages, forages, création de puits ou d'ouvrages souterrains soumis à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, relevant de la rubrique 1.1.0 de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du 29 mars 1993 et de la dernière partie de la circulaire du 16 mars 2004 relative à la gestion quantitative de la ressource en eau et à l'instruction

des demandes d'autorisation ou de déclaration des prélèvements d'eau et des forages.

### ***Assainissement (source Métro, quand SD non approuvé)***

#### **Eaux usées**

- Eaux usées domestiques

Rappel : dans les secteurs tramés « pe » (UIpe), toute construction à usage d'habitation ou d'activités est interdite pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Dans l'attente de l'approbation du zonage d'assainissement, la mise en place des dispositifs d'assainissement devra être conforme aux dispositions suivantes :

#### Zones d'assainissement collectif

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

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

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

#### Zones d'assainissement non-collectif

Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système

d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un prétraitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable...) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article L.214-1 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 (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 2 « Eaux pluviales » du présent règlement.

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

### **Eaux pluviales**

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux

de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

En tout état de cause, l'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales devra être respecté.

### ***Autres réseaux***

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

### **Article UI.5 : Surface minimale des terrains**

Un terrain doit, pour être constructible, disposer d'une surface minimale de 1 000 m<sup>2</sup> en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau d'assainissement collectif. Cette règle ne s'applique pas pour les secteurs tramés « pe » (UIpe). Dans ces secteurs, un terrain doit, pour être constructible, être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

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

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à préserver l'intimité et la tranquillité du voisinage.

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, à l'exclusion des voies piétonnes et cycles.

L'implantation des constructions en limite du domaine public est autorisée dans l'ensemble de la zone UI.

Lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions. Lorsque les terrains voisins ne sont pas bâtis, et que la construction n'est pas implantée en limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent observer un recul de 5 mètres

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations de construction ou d'aménagement compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante, notamment selon le recul des constructions sur les parcelles adjacentes (fonctionnement, accès, espaces libres,...).

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour toute construction, notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les containers d'ordures ménagères.

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

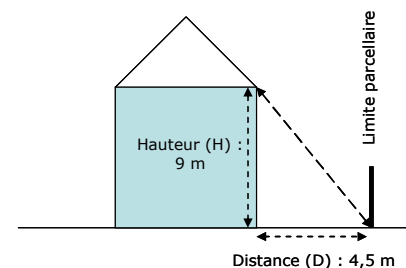
Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

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

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à préserver l'intimité et la tranquillité du voisinage.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite parcellaire,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points :  $d \llcorner \text{supérieur ou égal à} \gg h/2$ , sans être inférieure à 5 mètres.



*Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites  
(exemple d'une construction d'une hauteur de 9 m)*

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les opérations à venir s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,...) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les équipements publics et notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique ou les chaufferies collectives.

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

### **Article UI.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

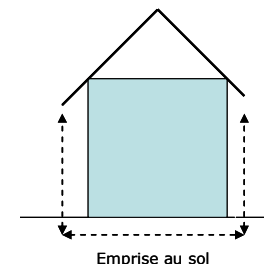
L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à préserver l'intimité et la tranquillité du voisinage.

Une distance de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus (la mitoyenneté est possible), notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

### **Article UI.9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment.



*Mode de calcul de l'emprise au sol*

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la surface totale du tènement concerné.

Toutefois, des emprises supplémentaires seront possibles dans les limites des autres articles :

- En cas d'extension de bâtiments existants, le CES peut être porté à 70% au maximum dans la mesure où les emplacements pour le stationnement et les manœuvres sont réalisés conformément aux articles UI.3 et UI.12.
- En cas de travaux d'amélioration de l'isolation par l'extérieur.

Pour les équipements publics et d'intérêt général, ainsi que les ouvrages techniques et d'infrastructures dans l'ensemble de la zone UI, il n'est pas imposé de règle concernant les emprises aux sols.

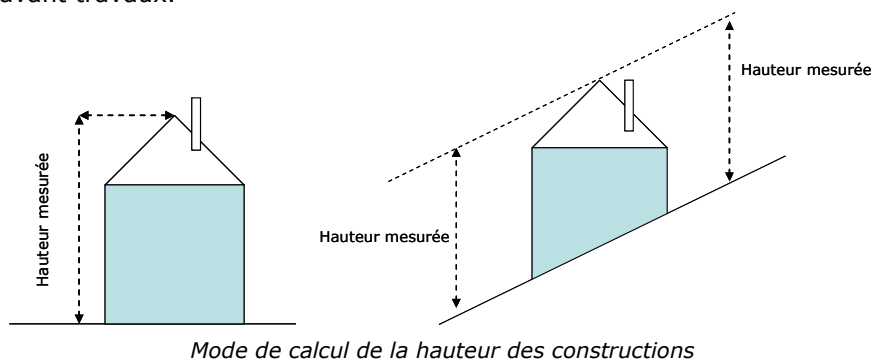
Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondation avec l'application d'un Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI = rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblai, sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol peut donc être limitée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



### **Article UI.10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres, mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le sous-secteur UIa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres, mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant travaux.



Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

### **Article UI.11 : Aspect extérieur**

#### ***I. Dispositions particulières et cadre de référence pour les constructions autorisées dans la zone***

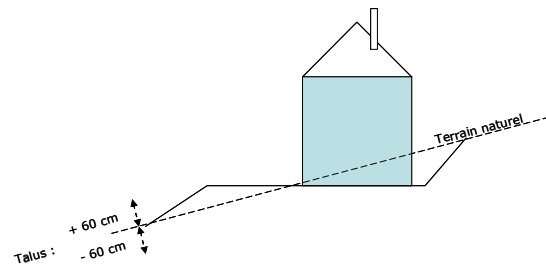
Toute construction doit être conçue et implantée de manière à enrichir le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. 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 affirmer clairement la démarche volontaire du projet.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque.

***En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.***

- En matière **d'implantation des constructions** et de rapport au terrain naturel :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus supérieur à 60 cm en déblais et en remblais par rapport au terrain naturel. Les talus devront être les plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel. Cette règle ne s'applique pas pour l'accès aux garages enterrés.



Principe d'intégration dans la pente

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (ex : accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager. Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il doit y avoir une cohérence de composition, d'implantation, de volumétrie et de sens de faitage.

Les **opérations d'ensemble** regroupent plusieurs constructions unies entre elles par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion (allées, aires de jeux, de sports, de stationnement...). Une opération d'ensemble peut à la fois regrouper des immeubles collectifs mais aussi des maisons individuelles (exemples : lotissement ou permis groupé).

- En matière **d'implantation par rapport aux voies** :

Le bâtiment doit être implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voie. Toute implantation différente doit être dûment justifiée.

- En matière **d'aspect général des constructions** (volumes, toits, pentes de toits) :

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris la « cinquième façade » : la couverture. Il sera demandé lors de la remise du permis de construire, un plan détaillé de l'ensemble des toitures avec les émergences techniques à une échelle identique aux autres niveaux.

Les constructions ne doivent pas présenter des complications de volumes (décrochements multiples en plan ou en toiture) sans rapport avec l'architecture locale. La recherche de la simplicité de recueil d'eau pluviale devra être menée.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faitage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales et s'intégrer à celle des constructions avoisinantes.

La toiture d'un bâtiment doit disposer de plusieurs pans, sauf dans le cas d'une toiture un pan établie en continu avec un bâtiment existant et créant un jeu de pentes s'harmonisant avec l'ensemble du bâtiment existant, ou bien lorsque la toiture à un pan permet une intégration au site naturel préférable à un autre type de toiture. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées. Dans tous les cas, le choix d'une toiture monoplan ou terrasse devra faire l'objet d'une notice architecturale argumentée.

Sont proscrits les rouges vifs, les rouges orangés, les jaunes paille, les noirs, les panachés de toutes sortes et toutes couleurs ne figurant pas dans la palette des couleurs traditionnelles présentes sur le site.

Les constructions ne doivent pas comporter en toiture, des bardeaux d'asphalte, des plaques de fibres-ciment.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

▪ En matière de **façades et d'enduits** :

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes : sont proscrits les teintes trop claires, trop foncées ou vives, celles tranchant sur l'environnement ou ne s'harmonisant pas avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes sont à choisir dans le nuancier des couleurs de façade disponible en mairie.

Les teintes de la construction doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines : les teintes distinctes sont préférables à des teintes strictement identiques.

Les façades donnant sur l'espace public ou les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, doivent tenir compte de cette particularité et être conçues de manière à préserver l'unité spatiale et visuelle de l'espace public.

▪ En matière **d'ouvertures et de menuiseries** :

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

▪ En matière de **balcons, garde-corps, marquises, auvents** :

Ces éléments doivent être d'aspect simple et adaptés au lieu.

▪ En matière **d'antennes** de télévision :

Les antennes, notamment paraboliques, doivent être implantées de manière à réduire leur impact visuel.

En cas d'opérations groupées, les antennes doivent être collectives.

Pour l'ensemble des dispositions du chapitre II, des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti existant peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes.

## **II- Autres dispositions pour les constructions bioclimatiques**

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

**L'architecture bioclimatique** est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants : capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

## **III - Clôtures et portails**

Il est rappelé que la clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures et portails devront être définis et dessinés lors du dépôt du permis de construire. L'implantation du portail devra être précisée. Il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles. Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...), les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés.

▪ **Caractéristiques des clôtures**

Toute nouvelle clôture doit s'harmoniser (aspect et hauteur) aux clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non) et ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures existantes formées de murs anciens doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles seront reconstruites à l'identique.

Sur limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées d'un muret surélevé d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive. L'ensemble est limité à 2 mètres de haut, à partir du terrain naturel.

#### ▪ Aspect extérieur des clôtures

Sont interdits les clôtures de type palissade, canisses, brise-vent opaque et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc. , ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale doit être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

Les portails doivent être simples et en harmonie avec les constructions existantes.

En cas de clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, elles devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti existant peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant identifiés par le PPR, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. On préférera alors un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif prescrit ou accepté par le règlement du PPR.

#### ***IV - Divers***

Les surfaces de dépôts et de stockages devront restées limitées et devront avoir un impact visuel réduit depuis les voies publiques. Des dispositifs pourront être exigés pour limiter l'impact visuel.

Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

#### ***V - Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières pour les constructions et les clôtures pourront être exigées.***

#### **Article UI.12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier support du permis de construire. Elles 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 : elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Les normes à prendre en comptes sont définies ci-après, par fonction. Il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour les stationnements des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% du nombre de place à réaliser. La surface à prévoir pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> minimum (25 m<sup>2</sup> pour les places réservées aux personnes handicapées), y compris les espaces de manœuvre.

- Constructions à usage artisanal ou d'activités : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- Constructions à usage de bureaux et de services : 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de SHON, tout en restant inférieur à 1 place par 35 m<sup>2</sup> de SHON. Ainsi, pour une SHON de 350 m<sup>2</sup> par exemple, le nombre de places de stationnement doit être au minimum de 7 (350 / 50) et au maximum de 10 (350 / 35).
- Équipements publics ou d'intérêt général : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de SHON.
- Logements liés aux équipements publics ou d'intérêt général : 1 place par logement

La **SHON** est la surface hors œuvre nette, définie par l'article R. 112-2 du code de l'Urbanisme.

D'une manière générale, pour toutes les constructions, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des deux-roues, à hauteur de 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

D'une manière générale, pour tous les équipements, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires

de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (moins de 300 mètres), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### **Article UI.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Les aires de stationnement des opérations d'ensemble doivent s'intégrer harmonieusement à l'opération et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

Les espaces libres doivent être exempts de tout dépôt et être végétalisés.

La zone UI comporte plusieurs Espaces Boisés Classés, reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

### **Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

#### **Article UI.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UI.3 à UI.13.

Le **coefficient d'occupation du sol**, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres carré susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

## TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

### CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

Trois types de zones à urbaniser sont distingués sur la commune de Vif.

Une **zone AU**, actuellement inconstructible car insuffisamment équipée, destinée à une urbanisation future dès lors que la réalisation des équipements nécessaires au fonctionnement urbain sera programmée. Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Une **zone AU1**, actuellement inconstructible car insuffisamment équipée, à vocation économique et mixte selon le schéma directeur de la région grenobloise, qui ne sera mise en œuvre qu'après une étude globale de ce secteur quant à son organisation et son utilisation. En outre, l'aménagement de cette zone nécessite la réalisation de la voie de rabattement. Son ouverture à l'urbanisation sera donc subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Des zones dite AU indicée, constructibles sous condition : les constructions y seront autorisées à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, tel qu'il est défini par le règlement et l'orientation d'aménagement correspondante. Les zones AU indicées concernent :

- Un **sous secteur AUa**, qui est destiné à devenir une zone UA après son aménagement. Son aménagement doit être compatible avec l'orientation d'aménagement n° 1
- Une **sous secteur AUb**, qui est destiné à assurer, si l'aptitude des sols et sous-sols a été démontrée, un développement cohérent du hameau du Genevrey, sur la friche industrielle des

anciennes cimenteries. Son aménagement doit être compatible avec l'orientation d'aménagement n° 2, et notamment la volonté d'assurer un prolongement architectural, urbain et fonctionnel avec le village du Genevrey (logique de greffe urbaine).

Certains secteurs de la zone AU sont également soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) approuvé le 18 juillet 2002 et joint en annexe au présent PLU.

Les zones AU comportent des secteurs tramés « pe » en raison de la présence des périmètres éloignés des captages des eaux. Dans les secteurs tramés « pe » concernés par les captages de la ville de Grenoble, les dispositions relatives à l'utilisation et à l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 12 octobre 1994 sont applicables.

Les zones AU sont affectées par les périmètres de protection aux risques technologiques (« X », « Y » et « Z ») liés à la présence de l'entrepôt d'explosifs Kinsite.

Les zones AU comportent des secteurs concernés par la zone d'effets létaux et la zone d'effets significatifs induits par la canalisation de transport d'éthylène (cartographie en annexe). Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourra être fait usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser une autorisation ou de l'assortir de réserves particulières tenant compte des risques encourus dans ces zones.

## Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

En **zones AU et AU1**, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU.2 sont interdites.

En **zones AUa et AUb**, sont interdits :

- Les bâtiments à usage d'habitation ne répondant pas au caractère de la zone UA, notamment l'habitat individuel isolé.
- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières.
- Les terrains de camping caravanning et le stationnement de caravanes.
- Les constructions liées aux activités économiques ou artisanales susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La création de siège d'exploitation agricole (même non classé) ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux (poulaillers, clapiers, chenils...).
- Les entrepôts de stockage non liés directement à l'activité commerciale.
- Les dépôts ou stockage de tout ordre (véhicules et épaves, palettes, matériel, combustibles), visibles depuis l'espace public.

Dans les secteurs tramés « pe », sont notamment interdits en plus :

- Les constructions non raccordées au réseau d'assainissement.
- Toute installation classée pour la protection de l'environnement générant des eaux résiduaires industrielles ou susceptible d'en générer.

- Les activités (qu'elles soient classées pour la protection de l'environnement ou non) fabriquant, utilisant ou stockant des produits chimiques.
- Les stations de distribution de carburant.

Dans les secteurs délimités « X », « Y », « Z » sont notamment interdits en plus :

- Les établissements nouveaux recevant du public

Dans la **zone d'effets létaux** liée à la canalisation de transport d'éthylène, il est notamment interdit la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 ainsi que les établissements de plein air de la 5<sup>e</sup> catégorie.

### **Article AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### ***I. Rappel***

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### ***II. Sont exclusivement admises dans les zones AU et AU1***

Sont exclusivement admises les occupations et utilisations du sol suivantes dans les secteurs AU COS nul et AU1 :

- L'aménagement et la transformation de bâtiments existants sans changement de destination.
- Une extension des habitations existantes limitée à 40 m<sup>2</sup> de SHON et jusqu'à une SHON totale maximum après travaux de 140 m<sup>2</sup>.
- Les annexes à condition d'être limitées à 40 m<sup>2</sup> de SHOB au total par logement.



- Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement.
- L'extension mesurée des sièges d'exploitation agricole.
- Les équipements publics et d'intérêt général, ainsi que les ouvrages techniques et d'infrastructures.

Dans les secteurs tramés « pe », les dispositions relatives à l'utilisation et l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 12 octobre 1994 sont applicables. La prise en compte des contraintes environnementales est donc indispensable préalablement à leur aménagement.

Dans la **zone d'effets létaux** liée à la canalisation de transport d'éthylène, peuvent être autorisées sous condition, les constructions, extensions de bâtiment existant ainsi que la modification ou le changement de destination de bâtiment dès lors que les travaux à réaliser n'ont pas pour effet d'augmenter l'exposition des personnes.

La **zone d'effets létaux** étant susceptible d'évoluer dans le temps, lors de la réalisation de dispositifs de protection, il convient d'avoir, dans la zone comprise entre 35 m et 400 m de part et d'autre de la canalisation, une gestion au cas par cas des autorisations de construire en concertation avec l'exploitant et les services de l'État, en fonction de la nature, de la taille et de la localisation du projet (article R.111-2 du code de l'urbanisme).

Pour la **zone d'effets significatifs** liée à la canalisation de transport d'éthylène, les établissements recevant du public, dans certains cas et en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, devront respecter des prescriptions constructives particulières (par exemple ne pas comporter d'ouverture du côté de la canalisation).

La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain.

La **SHON** est la surface hors œuvre nette, définie par l'article R. 112-2 du code de l'Urbanisme.

**Annexe:** l'ensemble des constructions (garage, abri de jardin, local technique...) rattachées fonctionnellement à la construction principale. Il ne doit pas y avoir d'accès direct depuis le bâtiment principal (il s'agit alors d'une extension).

La **SHOB** est la surface hors œuvre brute, définie par l'article R. 112-2 du code de l'Urbanisme.

### **III. Sont notamment admis dans le sous secteur AUa**

Sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol correspondant au caractère de la zone, non expressément mentionnés à l'article AUa.1 et à la condition que les réalisations soient regroupées dans un aménagement portant sur l'ensemble du secteur et qu'ils soient compatibles à l'orientation d'aménagement n°1. Dans le cas d'une urbanisation décalée dans le temps, les aménagements réalisés ne devront pas compromettre la réalisation des autres opérations.

Sont notamment admises les destinations suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements publics.
- Les constructions à usage économique ou artisanale non interdites à l'article UA.1.
- Les constructions à usage commerciale et de service sous réserve de répondre aux besoins de la zone de chalandise de la commune.
- Les annexes à condition d'être limitées à 40 m<sup>2</sup> de SHOB au total par logement.

La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain.

#### **IV. Sont notamment admis dans le sous secteur AUB**

Sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol correspondant au caractère de la zone, non expressément mentionnés à l'article AUB.1, à la condition que l'aptitude des sols et des sous-sols ait été démontrée et à la condition que les réalisations soient regroupées dans un aménagement portant sur l'ensemble du secteur et qu'ils soient compatibles à l'orientation d'aménagement n°2. Dans le cas d'une urbanisation décalée dans le temps, les aménagements réalisés ne devront pas compromettre la réalisation des autres opérations.

Sont notamment admises les destinations suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements publics.
- Les constructions à usage économique ou artisanale non interdites à l'article UA.1.
- Les constructions à usage commerciale et de service sous réserve de répondre aux besoins de la zone de chalandise de la commune.
- Les annexes à condition d'être limitées à 40 m<sup>2</sup> de SHOB au total par logement.

## **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AU.3 : Accès et voirie**

#### **I. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par application de l'article 682 du code Civil.

**Article 682 du code Civil** : Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage

suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes nationales et routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

Les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes. Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

Les accès du sous-secteur AUa devront être compatibles avec ceux traduits dans l'orientation d'aménagement n°1.

Les accès du sous-secteur AUB devront être compatibles avec ceux traduits dans l'orientation d'aménagement n°2.

#### **II. Voirie**

Les voiries du sous-secteur AUa devront être compatibles avec celles traduites dans l'orientation d'aménagement n°1.

Les voiries du sous-secteur AUB devront être compatibles avec celles traduites dans l'orientation d'aménagement n°2.

En règles générales, les opérations d'ensemble devront prévoir des dessertes reliant les voies existantes afin d'éviter la réalisation d'impasses. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, ou pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites. Dans ce cas, elles devront comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution aménagée de telle façon que les véhicules automobiles et de services publics (notamment pompiers) puissent effectuer un demi-tour.

Les **opérations d'ensemble** regroupent plusieurs constructions unies entre elles par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion (allées, aires de jeux, de sports, de

stationnement...). Une opération d'ensemble peut à la fois regrouper des immeubles collectifs mais aussi des maisons individuelles (exemples : lotissement ou permis groupé).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë ou pour permettre le raccordement de deux voies. Dans ce cas, l'emprise minimale de la voie nouvelle sera adaptée à l'opération et à l'usage futur de la voirie.

Par ailleurs, tout chemin ou voie privés desservant plusieurs habitations devra prévoir, hors voirie, à son débouché sur la voie publique un emplacement, d'une taille adaptée à l'opération et à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Les opérations d'ensemble devront prévoir les conditions de maillages des cheminements piétons / cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminement, trottoirs, ...) devront être d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité, leur confort et leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

#### **Article AU.4 : Desserte par les réseaux**

##### ***Alimentation en eau***

- Eau potable :

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

- Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficiels ou souterraines restitués ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L.214-1 du code de

l'environnement et le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 précisent que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants. En outre et notamment pour les terrains situés dans les périmètres de protection de captages, la mise en œuvre de ces ouvrages doit respecter l'arrêté interministériel « forages » du 11 septembre 2003 portant application du décret n°96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux sondages, forages, création de puits ou d'ouvrages souterrains soumis à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, relevant de la rubrique 1.1.0 de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du 29 mars 1993 et de la dernière partie de la circulaire du 16 mars 2004 relative à la gestion quantitative de la ressource en eau et à l'instruction des demandes d'autorisation ou de déclaration des prélèvements d'eau et des forages.

##### ***Assainissement (source Métro, quand SD non approuvé)***

##### **Eaux usées**

- Eaux usées domestiques

Rappel : dans les sous-secteurs AU et AU1 tramés « pe », toute construction à usage d'habitation ou d'activités est interdite pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Dans l'attente de l'approbation du zonage d'assainissement, la mise en place des dispositifs d'assainissement devra être conforme aux dispositions suivantes :

#### Zones d'assainissement collectif

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

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

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

#### Zones d'assainissement non-collectif

Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un prétraitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable...) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article L.214-1 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 (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 2 « Eaux pluviales » du présent règlement.

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

#### **Eaux pluviales**

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

En tout état de cause, l'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales devra être respecté.

**Autres réseaux**

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

**Article AU.5 : Surface minimale des terrains**

Un terrain doit, pour être constructible, disposer d'une surface minimale de 1 000 m<sup>2</sup> en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau d'assainissement collectif. Cette règle ne s'applique pas pour les secteurs tramés « pe ». Dans ces secteurs, un terrain doit, pour être constructible, être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

**Article AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver l'intimité et la tranquillité des espaces privatifs de l'opération et de son voisinage.

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, à l'exclusion des voies piétonnes et cycles.

L'implantation des constructions en limite du domaine public est incitée dans les sous-secteurs AUa et AUb. Lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions.

Dans les sous-secteurs AUa et AUb des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour les futures opérations

de construction ou d'aménagement compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette et de l'urbanisation existante environnante, notamment selon le recul des constructions sur les parcelles adjacentes (fonctionnement, accès, espaces libres,...).

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour toute construction, notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les containers d'ordures ménagères.

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toiture, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

***Dispositions particulières***

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines qui n'ont pas à respecter de recul. Par contre, les locaux techniques sont des annexes et donc assujettis à ces dispositions.

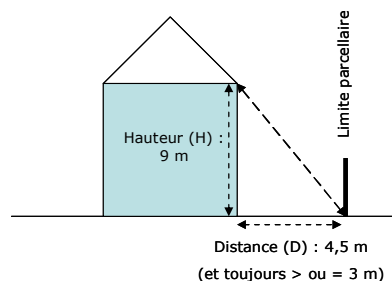
**Article AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver

l'intimité et la tranquillité des espaces privés de l'opération et de son voisinage.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite parcellaire,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points :  $d \llcorner \text{supérieur ou égal à} \gg h/2$ , sans être inférieure à 3 mètres.



*Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites  
(exemple d'une construction d'une hauteur de 9 m)*

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les opérations à venir s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,...) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les équipements publics et notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique ou les chaufferies collectives.

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

### **Dispositions particulières**

Les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points :  $d = h/2$ .

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les constructions d'annexes s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,...) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

### **Article AU.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver l'intimité et la tranquillité des espaces privés de l'opération et de son voisinage.

Une distance de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus (la mitoyenneté est possible), notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement. Toutefois, pour des raisons de sécurité,

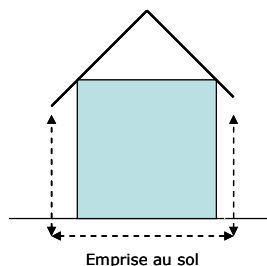
d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

Les annexes seront de préférence réalisées en continuité architecturale des constructions principales.

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

### **Article AU.9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment.



*Mode de calcul de l'emprise au sol*

En zone AUa, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la surface totale du tènement concerné. Toutefois, des emprises supplémentaires seront possibles dans les limites des autres articles :

- En cas d'extension de bâtiments existants.
- En cas de constructions d'annexes liées fonctionnellement au bâtiment existant.
- En cas de constructions affectées à des activités artisanales, commerciales ou de services.

- En cas de travaux d'amélioration de l'isolation par l'extérieur.

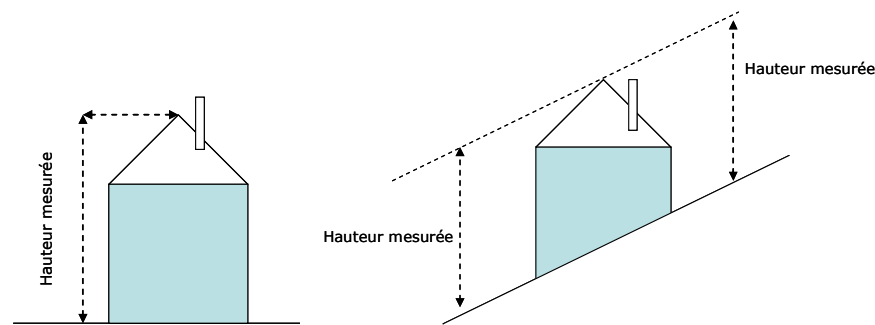
Pour les équipements publics et d'intérêt général, ainsi que les ouvrages techniques et d'infrastructures dans l'ensemble de la zone AU, il n'est pas imposé de règle concernant les emprises aux sols.

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

### **Article AU.10 : Hauteur maximale des constructions**

Dans les secteurs partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

Cependant, la hauteur maximale des constructions ne peut en aucun cas excéder 12 m, mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures ne sont pas pris en compte.



*Mode de calcul de la hauteur des constructions*

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite elle est dûment justifié par la nature et la localisation des constructions.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

### **Article AU.11 : Aspect extérieur**

#### ***I. Dispositions particulières et cadre de référence pour les constructions autorisées dans la zone***

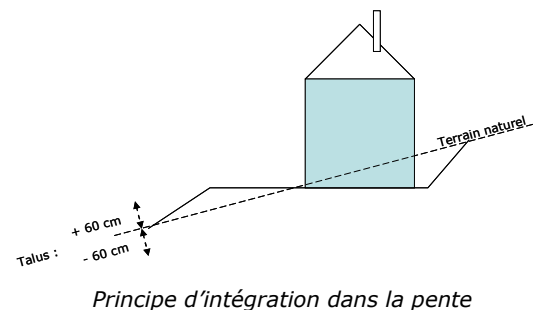
Toute construction doit être conçue et implantée de manière à enrichir le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. 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 affirmer clairement la démarche volontaire du projet.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque.

***En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.***

- En matière **d'implantation des constructions** et de rapport au terrain naturel :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus supérieur à 60 cm en déblais et en remblais par rapport au terrain naturel. Les talus devront être les plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel. Cette règle ne s'applique pas pour l'accès aux garages enterrés.



L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.



Tout élément prolongeant le bâtiment principal (ex : accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager. Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il doit y avoir une cohérence de composition, d'implantation, de volumétrie et de sens de faitage.

Les **opérations d'ensemble** regroupent plusieurs constructions unies entre elles par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion (allées, aires de jeux, de sports, de stationnement...). Une opération d'ensemble peut à la fois regrouper des immeubles collectifs mais aussi des maisons individuelles (exemples : lotissement ou permis groupé).

- En matière **d'implantation par rapport aux voies** :

Le bâtiment doit être implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voie. Toute implantation différente doit être dûment justifiée.

- En matière **d'aspect général des constructions** (volumes, toits, pentes de toits) :

Les constructions ne doivent pas présenter des complications de volumes (décrochements multiples en plan ou en toiture) sans rapport avec l'architecture locale. La recherche de la simplicité de recueil d'eau pluviale devra être menée.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faitage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales et s'intégrer à celle des constructions avoisinantes.

La toiture d'un bâtiment doit disposer de plusieurs pans, sauf dans le cas d'une toiture un pan établie en continu avec un bâtiment existant et créant un jeu de pentes s'harmonisant avec l'ensemble du bâtiment existant, ou bien lorsque la toiture à un pan permet une intégration au site naturel préférable à un autre type de toiture. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées. Dans tous les cas, le choix d'une

toiture monoplan ou terrasse devra faire l'objet d'une notice architecturale argumentée.

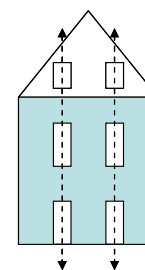
Sont proscrits les rouges vifs, les rouges orangés, les jaunes paille, les noirs, les panachés de toutes sortes et toutes couleurs ne figurant pas dans la palette des couleurs traditionnelles présentes sur le site.

Les constructions ne doivent pas comporter en toiture, des bardeaux d'asphalte, des plaques de fibres-ciment ou de la tôle ondulée.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture.

Les jacobines et les chiens assis doivent être harmonieusement intégrés à la construction et posés dans l'axe des ouvertures de façades.



*Principe d'intégration des jacobines et chiens assis*

- En matière de **façades et d'enduits** :

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes : sont proscrits les teintes trop claires, trop foncées ou vives, celles tranchant sur l'environnement ou ne s'harmonisant pas avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes sont à choisir dans le nuancier des couleurs de façade disponible en mairie.

Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence finement frottée ou lissée.

Les teintes de la construction doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines : les teintes distinctes sont préférables à des teintes strictement identiques.

L'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit sur les façades.

- En matière **d'ouvertures et de menuiseries** :

Les volets doivent s'intégrer aux autres constructions.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

- En matière de **balcons, garde-corps, marquises, auvents** :

Ces éléments doivent être d'aspect simple et adaptés au lieu.

- En matière **d'antennes** de télévision :

Les antennes, notamment paraboliques, doivent être implantées de manière à réduire leur impact visuel.

En cas d'opérations groupées, les antennes doivent être collectives.

Pour l'ensemble des dispositions du chapitre II, des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti existant peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes.

## **II- Autres dispositions pour les constructions bioclimatiques**

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

**L'architecture bioclimatique** est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants : capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

## **III- Clôtures et portails**

Il est rappelé que la clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures et portails devront, le cas échéant, être définis et dessinés lors du dépôt du permis de construire. L'implantation du portail devra être précisée. Il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public, circulation), sur les limites de propriété, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles. Dans les espaces construits en continu, ou en bordure d'espaces de circulation ou des espaces publics (rue, place, parking,...), les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces équipés.

- **Caractéristiques des clôtures**

Toute nouvelle clôture doit s'harmoniser (aspect et hauteur) aux clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non) et ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures existantes formées de murs anciens doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles seront reconstruites à l'identique.

Sur limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées d'un muret surélevé d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive. L'ensemble est limité à 2 mètres de haut, à partir du terrain naturel.

- **Aspect extérieur des clôtures**

Sont interdits les clôtures de type palissade, canisses, brise-vent opaque et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc. , ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment...

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale doit être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

Les portails doivent être simples et en harmonie avec les constructions existantes.

En cas de clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, elles devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti existant peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant identifiés par le PPR, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. On préférera alors un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif prescrit ou accepté par le règlement du PPR.

#### **IV - Divers**

Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

#### **V - Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières pour les constructions et les clôtures pourront être exigées.**

#### **Article AU.12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier support du permis de construire.

Les normes à prendre en comptes sont définies ci-après, par fonction. Il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour les stationnements des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% du nombre de place à réaliser. La surface à prévoir pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup> minimum (25 m<sup>2</sup> pour les places réservées aux personnes handicapées), y compris les espaces de manœuvre.

- Construction à usage d'habitation : 2 places minimum par logement, dont une couverte.
- Les résidences de services et les logements étudiants : 1 place minimum par logement.
- Logements de foyers de personnes âgées : 1 place minimum pour trois chambres et 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON de locaux administratif ou de service.
- Hôtels et restaurants : 1 place minimum par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant.
- Construction à usage commercial : 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de vente. Pour les constructions à usage commercial de moins

de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente (commerce de proximité), il n'est pas exigé de réalisation de place de stationnement.

- Constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- Constructions à usage de bureaux et de services : 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de SHON, tout en restant inférieur à 1 place par 35 m<sup>2</sup> de SHON. Ainsi, pour une SHON de 350 m<sup>2</sup> par exemple, le nombre de places de stationnement doit être au minimum de 7 (350 / 50) et au maximum de 10 (350 / 35).
- Équipements publics ou d'intérêt général : 1 place minimum pour 35 m<sup>2</sup> de SHON.

La **SHON** est la surface hors œuvre nette, définie par l'article R. 112-2 du code de l'Urbanisme.

D'une manière générale, pour tous les équipements, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des deux-roues, à hauteur de 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Toute opération d'habitat collectif devra disposer d'un emplacement couvert de stationnement des deux-roues, à hauteur de 2 emplacements par logement.

Concernant le logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement maximum par logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (moins de 300 mètres), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire

peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **Article AU.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Les aires de stationnement des opérations d'ensemble doivent s'intégrer harmonieusement à l'opération et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Pour les lotissements et ensembles d'habitations de 10 logements et plus, un terrain collectif d'une superficie d'au moins 15% de la surface totale du tènement support de l'opération, sera réservé pour les espaces conviviaux de rencontre, le jeu et les aménagements paysagés. Ne seront pas pris en compte les éventuels délaissés et parties non utilisables du tènement.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

Les zones AU et 1AU comportent des éléments naturels à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, en raison de la présence d'une espèce protégée (chouette chevêche d'Athéna). L'aménagement de ces espaces devra être compatible avec la présence de cette espèce protégée (maintien de nichoirs et de zones de chasse notamment).

### **Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

#### **Article AU.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Dans les secteurs AU et AU1, le COS est nul.

Dans le secteur AUa, il n'est pas fixé de C.O.S. Le C.O.S résulte de l'application des articles AU.3 à AU.13.

Le **coefficient d'occupation du sol**, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres carré susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

## TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. 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 nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Certains secteurs de la zone A sont également soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) approuvé le 18 juillet 2002 et joint en annexe au présent PLU.

La zone A comporte des secteurs tramés « pe » et « pr » en raison de la présence des périmètres de protection des captages des eaux, respectivement périmètre éloigné et périmètre rapproché. Dans les secteurs tramés « pe » et « pr » concernés par les captages de la ville de Grenoble, les dispositions relatives à l'utilisation et à l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 12 octobre 1994 sont applicables.

Certains secteurs de la zone A sont traversés par la conduite d'éthylène Transalpes. Le tracé de cette conduite figure dans le dossier de servitudes d'utilité publique. Sa présence impose des contraintes

particulières pour tout aménagement, qu'il est indispensable de prendre en compte en se référant à la carte des servitudes, annexée au PLU.

La zone A comporte un secteur tramé « co » (corridor), entre le bourg et le Genevrey, où l'activité agricole doit être conciliée avec les enjeux environnementaux (passage de faune).

La zone A est affectée par le périmètre de protection aux risques technologiques (« Z ») lié à la présence de l'entrepôt d'explosifs Kinsite. Elle est également concernée, à l'extrémité nord de la commune, par le périmètre « Z2 » lié à l'entreprise Arkema de Jarrie.

La zone A comporte des secteurs concernés par la zone d'effets létaux et la zone d'effets significatifs induits par la canalisation de transport d'éthylène (cartographie en annexe). Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourra être fait usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser une autorisation ou de l'assortir de réserves particulières tenant compte des risques encourus dans cette zone.

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2, notamment le stationnement de caravanes, le changement de destination des constructions existantes (excepté celui prévu à l'article A.2) et l'extension de construction à usage d'habitation existante, non considérée comme un logement de fonction d'une exploitation agricole.

Dans les secteurs tramés « pe », sont notamment interdits en plus :

- Les constructions non raccordées au réseau d'assainissement.

Dans les secteurs tramés « pr », sont notamment interdits en plus :

- Toute construction nouvelle.
- Tout changement de destination des constructions existantes.

Dans les secteurs délimités « Z » et « Z2 » sont notamment interdits en plus :

- Les établissements nouveaux recevant du public.

Dans la **zone d'effets létaux** liée à la canalisation de transport d'éthylène, il est notamment interdit la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 ainsi que les établissements de plein air de la 5<sup>e</sup> catégorie.

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

### ***I. Rappels***

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
- Les dispositions relatives à l'utilisation et l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 12 octobre 1994 sont applicables.

### ***II. Sont exclusivement admis, sous conditions***

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics ;

Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises à l'autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003) strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles ; l'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.
- La surface de tout bâtiment nouveau à usage d'habitation, ne pourra excéder 140 m<sup>2</sup> de SHON. Il sera localisé dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments agricoles, sauf impossibilité technique dûment justifiée, afin de former un ensemble cohérent avec ces derniers ; l'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants.
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existant jusqu'à une SHON totale maximum après travaux de 140 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, telles que les stations de transformation EDF, station de pompage eu/ou de relevage, station dépurative, déchetterie, réservoir d'eau... sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site pour un traitement approprié (études paysagère et architecturale, ...).
- Les affouillements et exhaussements de sols à conditions qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation des équipements collectifs visés ci-dessus.
- La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments détruits par un sinistre ou sur une autre parcelle plus adaptée aux besoins de l'activité.
- Les démolitions.

- Les annexes à condition d'être limitées à 40 m<sup>2</sup> de SHOB au total sur le terrain d'assiette.
- Les piscines à condition qu'elles soient utilisables comme réserves incendie et qu'elles soient liées à la présence d'une habitation.

Dans le sous-secteur Apr, sont exclusivement admis :

- L'aménagement dans le volume de bâtiments existants sans changement de destination.
- Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement.
- La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre sans changement de destination et sous réserve du respect de des articles 4 et 11.
- Les piscines à condition qu'elles soient utilisables comme réserves incendie et qu'elles soient liées à la présence d'une habitation.

**Annexe:** l'ensemble des constructions (garage, abri de jardin, local technique...) rattachées fonctionnellement à la construction principale. Il ne doit pas y avoir d'accès direct depuis le bâtiment principal (il s'agit alors d'une extension).

La **SHOB** est la surface hors œuvre brute, définie par l'article R. 112-2 du code de l'Urbanisme.

La **SHON** est la surface hors œuvre Nette, définie par l'article R. 112-2 du code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés par le trame « co », les clôtures autorisées devront être perméables (végétale, minérales grillagées ou mixtes) afin de permettre la libre circulation de la faune.

Dans les secteurs concernés par le périmètre « Z », les nouvelles constructions devront avoir les façades orientées vers les risques les moins percées possibles.

Dans la **zone d'effets létaux** liée à la canalisation de transport d'éthylène, peuvent être autorisées sous condition, les constructions, extensions de bâtiment existant ainsi que la modification ou le changement de destination de bâtiment dès lors que les travaux à réaliser n'ont pas pour effet d'augmenter l'exposition des personnes.

La **zone d'effets létaux** étant susceptible d'évoluer dans le temps, lors de la réalisation de dispositifs de protection, il convient d'avoir, dans la zone comprise entre 35 m et 400 m de part et d'autre de la canalisation, une gestion au cas par cas des autorisations de construire en concertation avec l'exploitant et les services de l'État, en fonction de la nature, de la taille et de la localisation du projet (article R.111-2 du code de l'urbanisme).

Pour la **zone d'effets significatifs** liée à la canalisation de transport d'éthylène, les établissements recevant du public, dans certains cas et en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, devront respecter des prescriptions constructives particulières (par exemple ne pas comporter d'ouverture du côté de la canalisation).

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### Article A.3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par application de l'article 682 du code Civil.

**Article 682 du code Civil :** Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage



suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.)

### **Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter la gêne à la circulation publique : les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès à un logement nouveau admis dans la zone sera commune avec celle des bâtiments de l'exploitation.

### **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...).

## **Article A.4 : Desserte par les réseaux**

### ***Alimentation en eau***

#### ▪ Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée. Ainsi, le propriétaire doit prouver le débit et la potabilité de la source par l'intermédiaire d'analyses régulières par un laboratoire agréé. Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune d'alimenter en eau les constructions.

#### ▪ Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L.214-1 du code de l'environnement et le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 précisent que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants. En outre et notamment pour les terrains situés dans les périmètres de protection de captages, la mise en œuvre de ces ouvrages doit respecter

l'arrêté interministériel « forages » du 11 septembre 2003 portant application du décret n°96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux sondages, forages, création de puits ou d'ouvrages souterrains soumis à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, relevant de la rubrique 1.1.0 de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du 29 mars 1993 et de la dernière partie de la circulaire du 16 mars 2004 relative à la gestion quantitative de la ressource en eau et à l'instruction des demandes d'autorisation ou de déclaration des prélèvements d'eau et des forages.

### **Assainissement (source Métro, quand SD non approuvé)**

#### **Eaux usées**

- Eaux usées domestiques

Rappel : dans les secteurs tramés « pe » (Ape) toute construction à usage d'habitation ou d'activités est interdite pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif. Dans les secteurs tramés « pr » (Apr), aucune construction nouvelle ou changement de destination des constructions existantes n'est autorisé.

Dans l'attente de l'approbation du zonage d'assainissement, la mise en place des dispositifs d'assainissement devra être conforme aux dispositions suivantes :

#### Zones d'assainissement collectif

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

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

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

#### Zones d'assainissement non-collectif

Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un prétraitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable...) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article L.214-1 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 (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 2 « Eaux pluviales » du présent règlement.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation

expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

### **Eaux pluviales**

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

En tout état de cause, l'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales devra être respecté.

### **Autres réseaux**

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

### **Article A.5 : Surface minimale des terrains**

Un terrain doit, pour être constructible, disposer d'une surface minimale de 1 000 m<sup>2</sup> en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau

d'assainissement collectif. Cette règle ne s'applique pas pour les secteurs tramés « pe (Ape). Dans ces secteurs, un terrain doit, pour être constructible, être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

### **Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver l'intimité et la tranquillité des espaces privatifs de l'opération et de son voisinage.

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation générale, à l'exclusion des voies piétonnes et cycles.

Les constructions peuvent être édifiées en recul à l'alignement. A défaut, elles doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

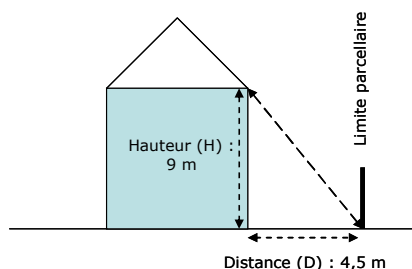
Les accès automobiles (portails, portes de garage etc..) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

### **Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver l'intimité et la tranquillité des espaces privés de l'opération et de son voisinage.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite parcellaire,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points :  $d \llcorner \text{supérieur ou égal à} \gg h/2$ , sans être inférieure à 5 mètres.



*Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites  
(exemple d'une construction d'une hauteur de 9 m)*

L'implantation des abris en bois pour animaux parqués sera sur limites parcellaires (ou à proximité immédiate) ou adossée aux haies et boisements existants. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone

d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les équipements publics et notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique ou les chaufferies collectives.

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

### **Article A.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver l'intimité et la tranquillité des espaces privés de l'opération et de son voisinage.

Les constructions (logement, bâtiments d'exploitation, annexes) devront être regroupées, dans le respect des préconisations sanitaires. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

### **Article A.9 : Emprise au sol**

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

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

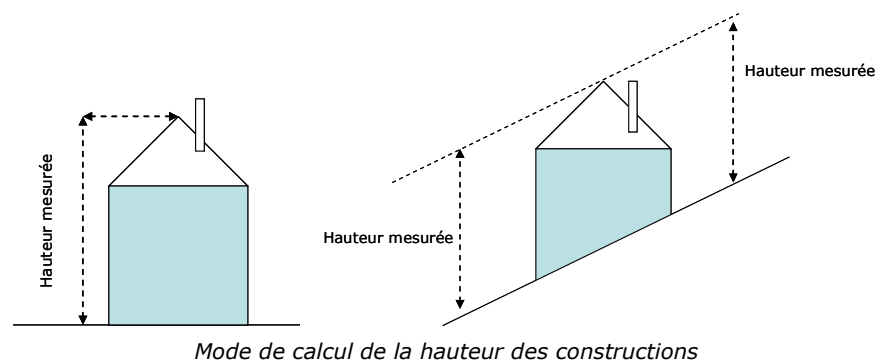
### **Article A.10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et 3,5 mètres pour les annexes de l'habitation. Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur doit être adaptée à son intégration dans le site.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite elle est dûment justifiée par la nature et la localisation de la construction.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.



### **Article A.11 : Aspect extérieur**

#### ***I. Dispositions particulières et cadre de référence pour les constructions autorisées dans la zone***

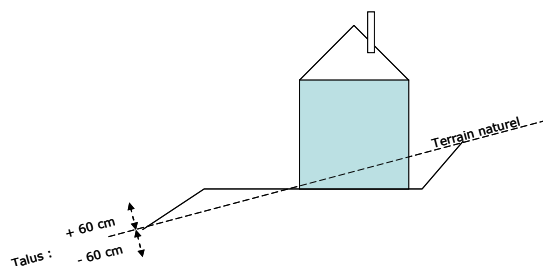
Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces agricoles. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit affirmer clairement la démarche volontaire du projet.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque.

***En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.***

- En matière **d'implantation des constructions** et de rapport au terrain naturel

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus supérieur à 60 cm en déblais et en remblais par rapport au terrain naturel. Les talus devront être les plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel. Cette règle ne s'applique pas pour l'accès aux garages enterrés.



*Principe d'intégration dans la pente*

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (ex : accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager. Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

Lors de la réalisation de plusieurs bâtiments, il doit avoir une cohérence de composition, d'implantation, de volumétrie et de sens de faitage.

- En matière **d'implantation par rapport aux voies** :

Le bâtiment doit être implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voie. Toute implantation différente doit être dûment justifiée.

- En matière **d'aspect général des constructions** (volumes, toits, pentes de toits) :

Les constructions ne doivent pas présenter des complications de volumes (décrochements multiples en plan ou en toiture) sans rapport avec l'architecture locale. La recherche de la simplicité de recueil d'eau pluviale devra être menée.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faitage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales et s'intégrer à celle des constructions avoisinantes.

La toiture d'un bâtiment doit disposer de plusieurs pans, sauf dans le cas d'une toiture un pan établie en continu avec un bâtiment existant et créant un jeu de pentes s'harmonisant avec l'ensemble du bâtiment existant, ou bien lorsque la toiture à un pan permet une intégration au site naturel préférable à un autre type de toiture. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées. Dans tous les cas, le choix d'une toiture monoplan ou terrasse devra faire l'objet d'une notice architecturale argumentée.

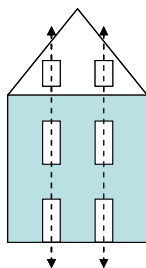
Sont proscrits les rouges vifs, les rouges orangés, les jaunes paille, les noirs, les panachés de toutes sortes et toutes couleurs ne figurant pas dans la palette des couleurs traditionnelles présentes sur le site.

Les constructions ne doivent pas comporter en toiture, des bardeaux d'asphalte ou des plaques de fibres-ciment.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture.

Les jacobines et les chiens assis doivent être harmonieusement intégrés à la construction et posés dans l'axe des ouvertures de façades.



Principe d'intégration des jacobines et chiens assis

- En matière de **façades et d'enduits** :

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes : sont proscrits les teintes trop claires, trop foncées ou vives, celles tranchant sur l'environnement ou ne s'harmonisant pas avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes sont à choisir dans le nuancier des couleurs de façade disponible en mairie.

Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence finement frottée ou lissée.

Les teintes de la construction doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines : les teintes distinctes sont préférables à des teintes strictement identiques.

L'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit sur les façades.

- En matière **d'ouvertures et de menuiseries** :

Les volets doivent s'intégrer aux autres constructions.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

- En matière de **balcons, garde-corps, marquises, auvents** : Ces éléments doivent être d'aspect simple et adaptés au lieu.

- En matière **d'antennes** de télévision : Les antennes, notamment paraboliques, doivent être implantées de manière à réduire leur impact visuel

Des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti existant et des contraintes spécifiques à l'activité peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes.

## II- Autres dispositions pour les constructions bioclimatiques

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

**L'architecture bioclimatique** est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants : capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

## III - Clôtures et portails

Il est rappelé que la clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures et portails devront, le cas échéant, être définis et dessinés lors du dépôt du permis de construire. L'implantation du portail devra être précisée. Il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation dans le paysage. Elle ne sera pas traitée de la

même manière en bordure du domaine public, sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

#### ▪ **Caractéristiques des clôtures**

La hauteur totale du dispositif de clôture doit avoir la même hauteur que les clôtures existantes contiguës et ne doit pas excéder 2 mètres, à partir du terrain naturel.

Les clôtures existantes formées de murs anciens doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles seront reconstruites à l'identique.

Sur limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées d'un muret surélevé d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive. L'ensemble est limité à 2 mètres de haut.

Dans les secteurs tramés « co », l'ensemble des clôtures, qu'elles soient végétales, minérales, grillagés ou mixtes, doivent être perméables afin de permettre la libre circulation de la faune.

#### ▪ **Aspect extérieur des clôtures**

Sont interdits les clôtures de type palissade, canisses, brise-vent opaque et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc. , ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment...

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale doit être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

Les portails doivent être simples et en harmonie avec les constructions existantes.

En cas de clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, elles devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti existant peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant identifiés par le PPR, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. On préférera alors un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif prescrit ou accepté par le règlement du PPR.

#### **IV - Divers**

Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

***V - Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières pour les constructions et les clôtures pourront être exigées.***



**Article A.12 : Stationnement**

Le stationnement de tout véhicule correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols et s'intégrer harmonieusement à la construction.

**Article A.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs**

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004 et disponible en mairie.

La zone A comporte plusieurs Espaces Boisés Classés, reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

**Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol****Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol**

En zone A, il n'est pas fixé de C.O.S. Le C.O.S résulte de l'application des articles A.1 à A.13.

## TITRE 4: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

### **CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)**

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

On distingue dans cette zone :

- Un secteur NI à vocation de loisirs et de détente.
- Un secteur Nh correspondant aux constructions existantes à usage d'habitation.
- Un secteur Nd correspondant à l'ancienne décharge du Serf.
- Un secteur Nf correspondant aux délaissés de la SNCF autour de la gare de Vif.

La zone N comporte des secteurs tramés « pe », « pr » et « pi » en raison de la présence des périmètres de protection des captages des eaux, respectivement périmètre éloigné, périmètre rapproché et périmètre immédiat. Dans les secteurs tramés concernés par les captages de la ville de Grenoble, les dispositions relatives à l'utilisation et à l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 12 octobre 1994 sont applicables.

Certains secteurs de la zone N sont également soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) approuvé le 18 juillet 2002 et joint en annexe au présent PLU.

Certains secteurs de la zone N sont traversés par la conduite d'éthylène Transalpes. Le tracé de cette conduite figure dans le dossier de servitudes d'utilité publique. Sa présence impose des contraintes particulières pour tout aménagement, qu'il est indispensable de prendre en compte en se référant à la carte des servitudes, annexée au PLU.

La zone N est affectée par les périmètres de protection aux risques technologiques (« Y » et « Z ») lié à la présence de l'entrepôt d'explosifs Kinsite. Elle est également concernée, à l'extrémité nord de la commune, par le périmètre « Z2 » lié à l'entreprise Arkema de Jarrie.

La zone N comporte des secteurs concernés par la zone d'effets létaux et la zone d'effets significatifs induits par la canalisation de transport d'éthylène (cartographie en annexe). Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourra être fait usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser une autorisation ou de l'assortir de réserves particulières tenant compte des risques encourus dans cette zone.

Dans l'ensemble de la zone, aucune construction nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée. Ainsi, le présent règlement ne concerne que, pour les habitations et selon les secteurs : l'aménagement, la transformation sans changement de destination ou l'extension limitée de bâtiments existants ainsi la reconstruction après un sinistre.

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2, notamment le stationnement de caravanes et le changement

de destination des constructions existantes (excepté celui prévu à l'article N.2).

Dans les secteurs délimités « Y », « Z » et « Z2 » sont notamment interdits en plus :

- Les établissements nouveaux recevant du public

Dans la **zone d'effets létaux** liée à la canalisation de transport d'éthylène, il est notamment interdit la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 ainsi que les établissements de plein air de la 5<sup>e</sup> catégorie.

## **Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### ***I. Rappels :***

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
- Les dispositions relatives à l'utilisation et l'occupation des sols fixées par les arrêtés préfectoraux du 9 octobre 1967 et du 12 octobre 1994 sont applicables.

### ***II - Dispositions générales***

Sont exclusivement admis, sous condition :

Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

Dans ces conditions, sont admis :

- Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection des risques naturels.
- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la qualité des sites concernés.
- Les ouvrages et travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'autoroute A51.
- Les ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement et à la protection des captages d'eaux potables

Dans la **zone d'effets létaux** liée à la canalisation de transport d'éthylène, peuvent être autorisées sous condition, les constructions, extensions de bâtiment existant ainsi que la modification ou le changement de destination de bâtiment dès lors que les travaux à réaliser n'ont pas pour effet d'augmenter l'exposition des personnes.

La **zone d'effets létaux** étant susceptible d'évoluer dans le temps, lors de la réalisation de dispositifs de protection, il convient d'avoir, dans la zone comprise entre 35 m et 400 m de part et d'autre de la canalisation, une gestion au cas par cas des autorisations de construire en concertation avec l'exploitant et les services de l'État, en fonction de la nature, de la taille et de la localisation du projet (article R.111-2 du code de l'urbanisme).

Pour la **zone d'effets significatifs** liée à la canalisation de transport d'éthylène, les établissements recevant du public, dans certains cas et

en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, devront respecter des prescriptions constructives particulières (par exemple ne pas comporter d'ouverture du côté de la canalisation).

### **III - Dispositions particulières**

Dans la zone Nh, sont autorisés :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existante :
  - soit dans le cadre d'une extension nouvelle ;
  - soit dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment contigu à la construction principale.

Dans les deux cas, l'extension sera limitée à 40 m<sup>2</sup> de SHON et ne pourra avoir pour effet de porter la surface totale de la construction (existant + extension) à plus de 140 m<sup>2</sup> de SHON.

- le changement de destination pour création d'hébergement touristique (chambres d'hôtes, gîte rural) dans la limite d'une SHON maximale de 140 m<sup>2</sup>.

En outre, sont autorisés :

- Les annexes à condition d'être limitées à 40 m<sup>2</sup> de SHOB au total sur le terrain d'assiette.
- Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement.
- La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre sans changement de destination et sous réserve du respect des articles 4 et 11.
- Les piscines à condition qu'elles soient utilisables comme réserves incendie et qu'elles soient liées à la présence d'une habitation.

**Hébergement touristique** : surface habitable meublée destinée à une location saisonnière.

**Annexe**: l'ensemble des constructions (garage, abri de jardin, local technique...) rattachées fonctionnellement à la construction principale. Il ne doit pas y avoir d'accès direct depuis le bâtiment principal (il s'agit alors d'une extension).

La **SHOB** est la surface hors œuvre brute, définie par l'article R. 112-2 du code de l'Urbanisme.

La **SHON** est la surface hors œuvre Nette, définie par l'article R. 112-2 du code de l'Urbanisme.

Dans la zone Nhpe, sont autorisés :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existante :
  - soit dans le cadre d'une extension nouvelle ;
  - soit dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment contigu à la construction principale.

Dans les deux cas, l'extension sera limitée à 40 m<sup>2</sup> de SHON et ne pourra avoir pour effet de porter la surface totale de la construction (existant + extension) à plus de 140 m<sup>2</sup> de SHON.

En outre, sont autorisés :

- Les annexes à condition d'être limitées à 40 m<sup>2</sup> de SHOB au total sur le terrain d'assiette.
- Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement.
- La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre sans changement de destination et sous réserve du respect des articles 4 et 11.
- Les piscines à condition qu'elles soient utilisables comme réserves incendie et qu'elles soient liées à la présence d'une habitation.

Dans la zone Nhpr, sont autorisés :

- L'aménagement et la transformation de bâtiments existants sans changement de destination.

- Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement.
- La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre sans changement de destination et sous réserve du respect de des articles 4 et 11.
- Les piscines à condition qu'elles soient utilisables comme réserves incendie et qu'elles soient liées à la présence d'une habitation.

Dans le secteur Nd, sont seuls autorisés les travaux et ouvrages nécessaires à l'ancienne décharges du Serf.

Dans le secteur Nl sont seuls autorisés les aires de loisirs et leurs équipements d'accompagnement.

Dans le secteur Nf, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et à la valorisation de la filière bois (exemple : plateforme bois énergie).
- Les équipements publics et d'intérêt général (exemple : déchetterie), ainsi que les ouvrages techniques et d'infrastructures.
- La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre, sans changement de destination.
- Les démolitions.

## **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N.3 : Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par application de l'article 682 du code Civil.

**Article 682 du code Civil :** Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.)

#### **Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter la gêne à la circulation publique : les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

#### **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...).

## **Article N.4 : Desserte par les réseaux**

### ***Alimentation en eau***

- Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée. Ainsi, le propriétaire doit prouver le débit et la potabilité de la source par l'intermédiaire d'analyses régulières par un laboratoire agréé. Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune d'alimenter en eau les constructions.

- Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L.214-1 du code de l'environnement et le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 précisent que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants. En outre et notamment pour les terrains situés dans les périmètres de protection de captages, la mise en œuvre de ces ouvrages doit respecter

l'arrêté interministériel « forages » du 11 septembre 2003 portant application du décret n°96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux sondages, forages, création de puits ou d'ouvrages souterrains soumis à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, relevant de la rubrique 1.1.0 de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du 29 mars 1993 et de la dernière partie de la circulaire du 16 mars 2004 relative à la gestion quantitative de la ressource en eau et à l'instruction des demandes d'autorisation ou de déclaration des prélèvements d'eau et des forages.

### ***Assainissement (source Métro, quand SD non approuvé)***

#### **Eaux usées**

- Eaux usées domestiques

Rappel : dans les secteurs tramés « pe » (Nhpe) toute construction à usage d'habitation ou d'activités est interdite pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif. Dans les secteurs tramés « pr » (Nhpr), aucune construction nouvelle ou changement de destination des constructions existantes n'est autorisé.

Dans l'attente de l'approbation du zonage d'assainissement, la mise en place des dispositifs d'assainissement devra être conforme aux dispositions suivantes :

#### Zones d'assainissement collectif

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

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

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

#### Zones d'assainissement non-collectif

Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un prétraitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable...) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

- **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article L.214-1 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 (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 2 « Eaux pluviales » du présent règlement.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation

expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

#### **Eaux pluviales**

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

En tout état de cause, l'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales devra être respecté.

#### **Autres réseaux**

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

#### **Article N.5 : Surface minimale des terrains**

Il n'est pas défini de surface minimale de terrain.

### **Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver l'intimité et la tranquillité des espaces privés de l'opération et de son voisinage.

Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies publiques, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation générale, à l'exclusion des voies piétonnes et cycles.

A défaut d'implantation à l'alignement, les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

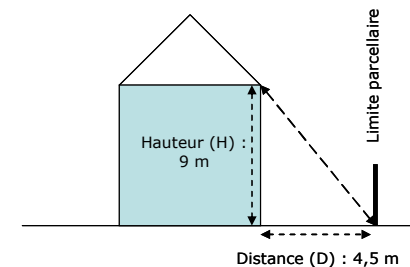
Les accès automobiles (portails, portes de garage etc..) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

### **Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages. Elle doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver l'intimité et la tranquillité des espaces privés de l'opération et de son voisinage.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite parcellaire,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points :  $d \llcorner \text{supérieur ou égal à} \gg h/2$ , sans être inférieure à 5 mètres.



*Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites  
(exemple d'une construction d'une hauteur de 9 m)*

Des règles différentes pourront être exceptionnellement autorisées ou prescrites pour que les opérations à venir s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres,...) compte tenu des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.



L'implantation des abris en bois pour animaux parqués sera sur limites parcellaires (ou à proximité immédiate) ou adossée aux haies et boisements existants. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les équipements publics et notamment les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique ou les chaufferies collectives.

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

#### **Article N.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace.

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

En outre, des règles particulières pourront être prescrites pour ne pas compromettre l'accès aux espaces boisés proches et permettre l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

#### **Article N.9 : Emprise au sol**

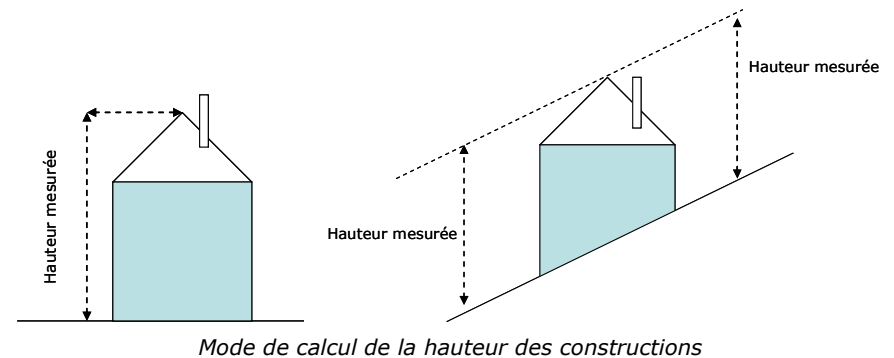
Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

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

#### **Article N.10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions doit être adaptée à une bonne intégration dans le site.



Cette hauteur ne doit pas excéder 9 mètres mesurée au faîtiage.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle dûment justifiée par la nature et la localisation de la construction.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

### **Article N.11 : Aspect extérieur**

#### ***I. Dispositions particulières et cadre de référence pour les constructions autorisées dans la zone***

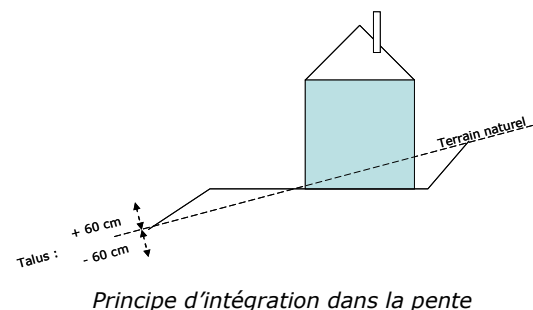
Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces agricoles. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit affirmer clairement la démarche volontaire du projet.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes...) sont interdites, de même que les imitations d'architecture d'une autre époque.

***En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.***

- En matière **d'implantation des constructions** et de rapport au terrain naturel

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus supérieur à 60 cm en déblais et en remblais par rapport au terrain naturel. Les talus devront être les plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel. Cette règle ne s'applique pas pour l'accès aux garages enterrés.



L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (ex : accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager. Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

Lors de la réalisation de plusieurs bâtiments, il doit avoir une cohérence de composition, d'implantation, de volumétrie et de sens de faitage.

- En matière **d'implantation par rapport aux voies** :

Le bâtiment doit être implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voie. Toute implantation différente doit être dûment justifiée.

- En matière **d'aspect général des constructions** (volumes, toits, pentes de toits) :

Les constructions ne doivent pas présenter des complications de volumes (décrochements multiples en plan ou en toiture) sans rapport avec l'architecture locale. La recherche de la simplicité de recueil d'eau pluviale devra être menée.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faitage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales et s'intégrer à celle des constructions avoisinantes.

La toiture d'un bâtiment doit disposer de plusieurs pans, sauf dans le cas d'une toiture un pan établie en continu avec un bâtiment existant et créant un jeu de pentes s'harmonisant avec l'ensemble du bâtiment existant, ou bien lorsque la toiture à un pan permet une intégration au site naturel préférable à un autre type de toiture. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées. Dans tous les cas, le choix d'une toiture monoplan ou terrasse devra faire l'objet d'une notice architecturale argumentée.

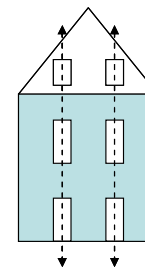
Sont proscrits les rouges vifs, les rouges orangés, les jaunes paille, les noirs, les panachés de toutes sortes et toutes couleurs ne figurant pas dans la palette des couleurs traditionnelles présentes sur le site.

Les constructions ne doivent pas comporter en toiture, des bardeaux d'asphalte ou des plaques de fibres-ciment.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes, d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture.

Les jacobines et les chiens assis doivent être harmonieusement intégrés à la construction et posés dans l'axe des ouvertures de façades.



*Principe d'intégration des jacobines et chiens assis*

- En matière de **façades et d'enduits** :

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes : sont proscrits les teintes trop claires, trop foncées ou vives, celles tranchant sur l'environnement ou ne s'harmonisant pas avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes sont à choisir dans le nuancier des couleurs de façade disponible en mairie.

Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence finement frottée ou lissée.

Les teintes de la construction doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines : les teintes distinctes sont préférables à des teintes strictement identiques.

L'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit sur les façades.

- En matière **d'ouvertures et de menuiseries** :

Les volets doivent s'intégrer aux autres constructions.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

- En matière de **balcons, garde-corps, marquises, auvents** :

Ces éléments doivent être d'aspect simple et adaptés au lieu.

- En matière **d'antennes** de télévision :

Les antennes, notamment paraboliques, doivent être implantées de manière à réduire leur impact visuel

Des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti existant et des contraintes spécifiques à l'activité peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes.

### **II- Autres dispositions pour les constructions bioclimatiques**

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

**L'architecture bioclimatique** est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants : capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

### **III- Clôtures et portails**

Il est rappelé que la clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures et portails devront, le cas échéant, être définis et dessinés lors du dépôt du permis de construire. L'implantation du portail devra être précisée. Il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et sa situation dans le paysage. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public, sur les limites de propriétés, ou en bordure d'espaces naturels ou agricoles.

- **Caractéristiques des clôtures**

La hauteur totale du dispositif de clôture doit avoir la même hauteur que les clôtures existantes contiguës et ne doit pas excéder 2 mètres, à partir du terrain naturel.

Les clôtures existantes formées de murs anciens doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles seront reconstruites à l'identique.

Sur limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées d'un muret surélevé d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive. L'ensemble est limité à 2 mètres de haut.

- **Aspect extérieur des clôtures**

Sont interdits les clôtures de type palissade, canisses, brise-vent opaque et piliers en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc. , ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale doit être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

Les portails doivent être simples et en harmonie avec les constructions existantes.

En cas de clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, elles devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Des adaptations mineures en fonction de l'environnement bâti existant peuvent être accordées ou prescrites, à condition que celles-ci visent à une harmonisation des implantations nouvelles en fonction des constructions existantes.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant identifiés par le PPR, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. On préférera alors un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif prescrit ou accepté par le règlement du PPR.

#### **IV - Divers**

Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

***V - Dans les secteurs soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, des prescriptions particulières pour les constructions et les clôtures pourront être exigées.***

#### **Article N.12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols et s'intégrer harmonieusement à la construction.

#### **Article N.13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés – Aires de jeux et de loisirs**

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004 et disponible en mairie.

La zone N comporte plusieurs Espaces Boisés Classés, reportés sur le document graphique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

### **Section 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

#### **Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol**

En zone N, il n'est pas fixé de C.O.S. Le C.O.S résulte de l'application des articles N.1 à N.13.