



# **Plan d'Occupation des Sols de Villard-Bonnot**

## **Modification n°10**

### **Règlement**

#### **Dossier d'approbation Août 2015**

Certifié conforme et vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal d'approbation de la  
modification n°10 du POS

En date du :

Le Maire

# SOMMAIRE

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1      Champ d'application territorial du plan
- Article 2      Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3      Division du territoire en zones
- Article 4      Adaptations mineures

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre 1     Dispositions applicables à la zone UA
- Chapitre 2     Dispositions applicables à la zone UB
- Chapitre 3     Dispositions applicables à la zone UC
- Chapitre 4     Dispositions applicables à la zone UD
- Chapitre 5     Dispositions relatives à la zone UE
- Chapitre 6     Dispositions relatives à la zone UF
- Chapitre 7     Dispositions relatives à la zone UI
- Chapitre 7 bis Disposition relatives à la zone Ula
- Chapitre 8     Dispositions relatives à la zone UJ
- Chapitre 9     Dispositions relatives à la zone UK  
**(zone supprimée dans le cadre de la modification n°10 du POS)**

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- Chapitre 1     Dispositions applicables à la zone NA
- Chapitre 2     Dispositions applicables à la zone NC
- Chapitre 3     Dispositions applicables à la zone ND

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1      Champ d'application territorial du plan

Article 2      Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Article 3      Division du territoire en zones

Article 4      Adaptations mineures

Article 5      Dispositions diverses

## **Article 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Villard-Bonnot

## **Article 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal -

- 1°) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- 2°) Les articles - R 111-2, - R111-3-2, - R 111-4, - R 111-14-2, - R 111-15, - R 111-21, -L 442.2 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.

\* \* \* \* \*

Article R 111.2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111.3.2- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.4 - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée -

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

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

Article R 111.14.2 - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.15 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment " des Schémas Directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

Article R 111.21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article L 442.2 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L 123 .1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant -

- **les servitudes publiques** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui font l'objet d'une annexe au présent règlement qui peuvent être reportées à titre indicatif sur le document graphique.

**les risques naturels**

La commune de Villard Bonnot est concernée par un projet de Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles et par l'application anticipée du Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Isère dans la Vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (arrêté préfectoral 2005-01260 du 4 février 2005).

Les informations relatives à ces deux documents ne sont pas reportées sur le document graphique du POS mais certains secteurs de la commune sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) en projet et aux

documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI).

**- L'isolement acoustique.**

L'arrêté préfectoral 30 mai 1996, modifié le 5 Mai 1999, annexé au POS, définit le classement sonore des infrastructures de transports et les largeurs maximales des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des infrastructures - RD523 et RD 165, voie ferrée Grenoble Montmélian.

**Article 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices suivants -

Zones Urbaines -

**Zones U** dites zones urbaines, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et, éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L 123.1 (9°) du Code de l'Urbanisme.

- **zones UA** - zones d'habitation collectives ou individuelles en ordre continu ou semi-continu;
- **zones UB** - zones d'habitations collectives en ordre discontinu ;
- **zones UC** - zones d'habitations mixtes individuelles et collectives ;
- **zones UD**, zones d'habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées ;
- **zones UE**, zones d'habitations mixtes individuelles et collectives soumises aux plan-masse existants ;
- **zones UI** - zones d'activités industrielles soumises ou non à autorisation ou à déclaration préalable pour la protection de l'environnement ;
- **zones UJ**, zones d'activités économiques industrielles, artisanales et de services soumises ou non à déclaration pour l'environnement ;
- **zones UK**, zones d'activités économiques, de services aux entreprises ;

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

Zones naturelles -

- **Zones NA** dites zones d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement ;

- **Zones NC**, zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres;

- **Zones ND** de protection de site en raison, d'une part, de l'existence de risques ou

de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

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

Le Plan comporte aussi -

- les terrains classés comme **Espaces Boisés Classés (E.B.C.)**, à protéger ou à créer en application des articles L 130.1 et 130.2 du Code de l'Urbanisme.
- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe.
- **les caractéristiques d'emprise des voies publiques et de recul des constructions en bordure de ces voies.**

Les Documents Graphiques opposables, outre le **POS au 1/6000e** (document graphique n°2.1a), le **cahier des planches au 1/2500e** (document graphique n°2.1b) comportent aussi -

- **la Carte des éléments de paysage et de patrimoine**, "quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et notamment les zones dans lesquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir" selon l'article R.123-18 II 6° du Code de l'urbanisme. (document graphique n° 2.3) ;
- **les plans masse des secteurs UEa, UEb, UEc.**

#### **Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles I à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **Article 5 - DISPOSITIONS DIVERSES**

Les plans masse des permis de construire et les schémas de plantations seront établis à partir de plans topographiques, l'échelle étant définie compte tenu de l'importance de l'opération projetée. Cette échelle ne pourra être inférieure au 1/500e

#### **Article 6 - LES CONSTRUCTIONS A PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le 5 février 2008, le conseil municipal de Villard Bonnot a décidé d'appliquer sur le territoire communal les dispositions de l'article L 128-1, permettant pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, de bénéficier d'un dépassement de COS de 20%. Se reporter à l'article 128-1 du code de l'urbanisme. ».

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Les zones UA correspondent dans les Bourgs de Lancey et de Brignoud ainsi qu'au Village aux secteurs de constructions anciennes groupées en ordre continu ou semi-continu généralement à l'alignement des voies existantes.

Dans ces zones à l'urbanisation pratiquement achevée, affectée aux habitations collectives et individuelles, aux services et aux équipements, la construction ou reconstruction, la mise en valeur de l'existant doivent prendre en compte le respect du caractère du tissu urbain .

Certains secteurs de la commune sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) en projet et aux documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI).



## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UA I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **Rappels**

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation -

1. L'édification des clôtures conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme;
2. Les installations et travaux divers cités à l'article R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme;
3. Les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés figurant dans le POS (documents graphiques n°2.1 et 2.3)
5. Les travaux touchant à des éléments de paysage, bâtis ou non, les cônes de vue identifiés sur la Carte des éléments de paysage, (documents graphiques n°2.), conformément à l' Article L123 .1-7° du Code de l'Urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA 2.

#### **1 - Sont notamment admis**

1.1 Les constructions à usage -

- a) d'habitation collective ou individuelle
- b) hôtelier
- c) d'équipement collectif
- d) de commerce ou d'artisanat
- e) de bureaux ou de services
- f) de stationnement
- g) d'annexes à une habitation préexistante sur le tènement

1.2 Les aires de stationnement

1.3 Les bâtiments liés aux services publics et aux établissements collectifs

1.4 L'extension et la création d'installations classées, sous réserve des conditions fixées au 2 ci-après

1.5 Les reconstructions, aménagements et extensions de bâtiments existants

1.6 Les installations et travaux divers.

**2 - Toutefois,** sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes si elles respectent les conditions ci-après-

2.1 Les installations classées (dépôts d'hydrocarbure, de gaz liquéfié, etc) qui correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident

ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

2.2 Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec le milieu environnant, notamment pour les secteurs exposés au bruit (cf annexe n°4.7 Classement des infrastructures et des secteurs affectés par le bruit) ;

2.3 Les établissements, industriels, artisanaux ou de services soumis ou non à déclaration pour la protection de l'environnement ;

2.4 La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre ;

## **Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**En outre sont interdites en zone UA -**

1. Les nouvelles constructions ou installations agricoles, industrielles ou artisanales classées et soumises à autorisation pour la protection de l'environnement ;
2. Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
3. Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe d'une habitation sur la même parcelle support.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile d'au moins 4 m de largeur à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Cette largeur minimum n'est pas obligatoire pour des terrains déjà bâtis et disposant d'un accès de largeur moindre.

Il sera fait attention à la sécurité des abords au débouché sur la voirie.

Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

### 3.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

### **Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les installations devront se conformer aux dispositions du Code de Santé Publique et de la Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 et au décret d'application n° 93.743.

#### I - EAU .

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

#### II - ASSAINISSEMENT -

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

##### 1 - Eaux usées -

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, et dans les zones reconnues aptes à ce type d'assainissement (cf Annexes sanitaires du POS), un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental est obligatoire. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

##### 2 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement régulé des eaux pluviales.

Ainsi, l'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les torrents (infiltrations, citernes,...). Il devra, pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000m<sup>2</sup>, fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### III - ELECTRICITE -

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

#### IV - TELEPHONE, CABLE, FIBRES OPTIQUES -

Les réseaux téléphoniques et câblés seront enterrés.

#### V- CITERNES, RESERVOIRS

Les citernes ou réservoirs de toute nature devront être enterrés. Ils pourront être simplement dissimulés si les conditions techniques de réalisation ou de sécurité le justifient.

#### VI - ANTENNES ET PARABOLES

Les dispositifs mis en œuvre doivent privilégier les installations collectives bien intégrées en toiture ou en façade plutôt que les antennes et paraboles individuelles.

### **Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain est fixée à 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en respectant les marges de reculement et les alignements portés au document graphique.

En l'absence d'indication, les murs des façades des constructions nouvelles donnant sur la voie publique devront être édifiées à l'alignement des voies à l'exclusion des annexes qui pourront s'implanter sur une autre limite.

Dans ce cadre, des dépassées de toitures ou autres saillies surplombant le domaine public pourront être autorisées sous réserve de l'obtention auprès du gestionnaire de ce domaine d'une autorisation d'occupation du domaine public.

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

#### Les annexes à l'habitation ou aux services -

Les annexes sont constituées par les garages ouverts ou fermés, abris de jardins, abris à bois ouverts ou fermés et autres locaux assimilables. Les piscines couvertes ou découvertes ne sont pas considérées comme des annexes à l'habitation, elles doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### Règles particulières -

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, pourront être autorisées ou prescrites, notamment -

- pour les parcelles n'ayant pas de façade sur la voie publique ou comportant déjà un bâtiment en façade sur la voie publique.
- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...),.

- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (document graphique n°2.3)

### **Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le long des voies publiques les constructions devront être implantées sur une au moins des limites séparatives.

Dans le cas de l'implantation d'un bâtiment en retrait d'une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à quatre mètres.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### **Les annexes à l'habitation ou aux services -**

Les annexes sont constituées par les garages ouverts ou fermés, abris de jardins, abris à bois ouverts ou fermés et autres locaux assimilables. Les piscines couvertes ou découvertes ne sont pas considérées comme des annexes à l'habitation, elles doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes à l'habitation peuvent être accolées ou séparées de l'habitation.

Elles peuvent être construites sur une ou deux limites séparatives. Le recul par rapport aux autres limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres.

#### **Règles particulières -**

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, notamment pour les parcelles n'ayant pas de façade sur la voie publique ou comportant déjà un bâtiment en façade sur la voie publique, ou -

- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...),

- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (document graphique n°2.3)

### **Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

### **Article UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

### **Article UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment, à partir du sol naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne comptent pas dans la mesure de la hauteur.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des éléments identifiés dans la Carte des éléments de paysage, dont les cônes de vue (document graphique n°2.3).

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à -  
**12 mètres en zone UA**

La hauteur maximale des annexes est limitée à -

- 2,5 mètres à l'égout du toit dans le cas où le mur de façade est sur limite séparative,
- 3,5 mètres au faîtage dans le cas où le pignon est sur limite séparative

#### Règles particulières -

Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour les équipements publics. Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. Des hauteurs maximales différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, notamment -

- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...),
- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (document graphique n°2.3).

### **Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- 1 - Tout projet de construction neuve et d'extension au sol ou en surélévation doit tenir compte des éléments identifiés dans la Carte des éléments de paysage dont les cônes de vue (document graphique n°2.3).
- 2 - L'implantation des bâtiments ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les remblais qui sont limités à 0,60 m au dessus du terrain naturel.  
Une hauteur de remblais différente peut être autorisée pour des constructions situées sur des pentes prononcées en dehors des zones soumises à des risques naturels de glissement ou de ruissellement sur versant.  
Une hauteur de remblais différente peut être autorisée afin de permettre l'écoulement gravitaire des eaux usées et pluviales pour rejoindre les collecteurs collectifs, mais aussi pour permettre le raccordement des terrains construits au réseau routier privé ou public.
- 3 - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- 4 - Toitures - pour les constructions principales et les annexes construites hors des limites séparatives, les toitures seront de préférence à 2 pans minimum.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle pour les annexes non accolées à l'habitation pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Toutefois, les pentes de toiture des annexes à l'habitation pourront être comprises entre 20 et 100%.

Toutefois, des pentes de toitures différentes peuvent être admises pour des constructions en appentis ou pour les constructions présentant un caractère fonctionnel ou architectural affirmé (garages, locaux artisanaux ou professionnels, hall d'exposition ou de vente, hall de sport...).

Les lignes de faîtage seront de préférence perpendiculaires à la courbe de niveau ou parallèles à la voie publique.

Les toitures des constructions et des annexes devront être constituées de tuiles. Les tuiles constituant les toitures sur une même unité foncière auront une teinte uniforme.

La teinte d'une toiture devra être en harmonie avec celle des toitures avoisinantes. Des matériaux ou des teintes différentes pourront être autorisés ou prescrits pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Les dénivelées de toitures seront au moins de 0,40 m en largeur.

Dans le cas de construction sur limite séparative, il ne pourra y avoir de dénivelée de toiture, ce sera le mur qui sera sur la limite et le pétitionnaire devra obligatoirement récolter les eaux de pluies sur sa propriété.

5 - Enduits - Le blanc pur, toute couleur primaire, et les imitations de matériaux sont prohibés en façades.

6 - Clôtures - il n'est pas obligatoire de clore.

Les clôtures en bordure des voies ou sur limites séparatives seront de préférence constituées par un mur plein maçonné en pierre apparente ou enduit.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres entre propriétés privées et 1,50 m en bordure de rue. Pour toute construction située le long d'une voie de circulation affectée par le bruit, ou pour des équipements publics ou des locaux professionnels, une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons de sécurité, de gardiennage dûment justifiées.

Les brise-vues en matière plastique, canis et autres matériaux légers sont interdits en limites séparatives.

## **Article UA 12 - STATIONNEMENT**

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

Il faut prévoir les aires de stationnement suivantes :

- Habitation : 2 emplacements par logement, 1 emplacement pour les studios ou logement d'une pièce. La moitié des emplacements sera réalisé en garages couverts.
- hôtel - 1 emplacement pour 2 chambres
- restaurant - 1 emplacement par 20 m<sup>2</sup> de restauration
- commerces - 1 emplacement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente

- salle de spectacle, réunion 1 emplacement pour 10 places
- bureaux - 1 emplacement pour 2 emplois + véhicules de service
- maison de retraite - 1 emplacements pour 5 lits

Toutefois, en cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaire en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 mètres de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

#### Cas des réhabilitations :

- 1- Dans le cas de réhabilitation d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, sans augmentation de la surface de plancher et sans division du local :

Les normes de stationnement définies ci-dessus ne s'appliquent pas.

- 2- Dans le cas de réhabilitations de constructions existantes avec ou sans changement de destination mais avec division du local :

Habitat :

Il est demandé une place de stationnement minimal par local supplémentaire inférieur ou égal à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il est demandé le respect des normes de stationnement ci-dessus par local supplémentaire au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Autres destinations :

Les normes de stationnement définies ci-dessus s'appliqueront par local supplémentaire.

Pour les logements à caractère social, bénéficiant d'une aide de l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas obligatoire.

### **Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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 l'immeuble à construire.

#### 1 – Plantations

Les boisements ou arbres existants non classés en E.B.C. doivent être respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Un plan des aménagements extérieurs, montrant notamment l'organisation des plantations existantes conservées ou supprimées, et des plantations nouvelles devra être joint à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

#### 2 - Espaces boisés classés

Les terrains classés comme Espaces Boisés Classés – E.B.C.-, à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.19 du Code de l'Urbanisme.



### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles UA 3 à UA 13.

En cas de sinistre, la reconstruction dans un volume identique est de droit.

#### **Article UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux secteurs de construction en immeubles collectifs de hauteur limitée à 18 m au faîtage, en ordre discontinu.

La zone UB comporte **un secteur UBa** sur une partie des terrains dits "de la Dubois" affecté à des habitations de type collectif soumis à une conception d'ensemble et de hauteur limitée à 16m au faîtage.

Certains secteurs de la commune sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) en projet et aux documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UB I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **Rappels**

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation -

1. L'édification des clôtures conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme;
2. Les installations et travaux divers cités à l'article R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme;
3. Les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés et ceux des arbres isolés classés figurant dans le POS (documents graphiques n°2.1 et 2.3)
5. Les travaux touchant à des éléments de paysage, bâtis ou non, les cônes de vue identifiés sur la Carte des éléments de paysage, (documents graphiques n°2.3a et 2.3b), conformément à l' Article L123 .1-7° du Code de l'Urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UB2.

#### **1 - Sont notamment admis**

- 1.1 Les constructions à usage -
  - a) d'habitation collective
  - b) hôtelier
  - c) d'équipement collectif
  - d) de commerce ou d'artisanat
  - e) de bureaux ou de services
  - f) de stationnement
  - g) d'annexes à une habitation préexistante sur le tènement
- 1.2 Les aires de stationnement
- 1.3 Les bâtiments liés aux services publics et aux établissements collectifs
- 1.4 L'extension et la création d'installations classées, sous réserve des conditions fixées au 2 ci-après
- 1.5 Les reconstructions, aménagements et extensions de bâtiments existants
- 1.6 Les installations et travaux divers.

**2 - Toutefois,** sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes si elles respectent les conditions ci-après -

- 2.1 Les installations classées (dépôts d'hydrocarbure, de gaz liquéfié, etc) qui correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident

ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

2.2 Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec le milieu environnant, notamment pour les secteurs exposés au bruit (cf annexe n°4.7 Classement des infrastructures et des secteurs affectés par le bruit);

2.3 Les établissements, industriels, artisanaux ou de services soumis ou non à déclaration pour la protection de l'environnement.

## **Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites en zone UB -

1. Les nouvelles constructions ou installations agricoles, industrielles ou artisanales classées et soumises à autorisation pour la protection de l'environnement ;
2. Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
3. Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe d'une habitation sur la même parcelle support.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile d'au moins 4 m de largeur à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Cette largeur minimum n'est pas obligatoire pour des terrains déjà bâtis et disposant d'un accès de largeur moindre.

Il sera fait attention à la sécurité des abords au débouché sur la voirie.

Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

#### **3.2 Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

### **Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les installations devront se conformer aux dispositions du Code de Santé Publique et de la Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 et au décret d'application n° 93.743.

#### I - EAU .

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

#### II - ASSAINISSEMENT -

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

##### 1 - Eaux usées -

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, et dans les zones reconnues aptes à ce type d'assainissement (cf Annexes sanitaires du POS), un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental est obligatoire. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

##### 2 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement régulé des eaux pluviales.

Ainsi, l'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les torrents (infiltrations, citernes,...). Il devra, pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000m<sup>2</sup>, fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### III - ELECTRICITE -

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

#### IV - TELEPHONE, CABLE, FIBRES OPTIQUES -

Les réseaux téléphoniques et cablés seront enterrés.

#### V- CITERNES, RESERVOIRS

Les citernes ou réservoirs de toute nature devront être enterrés. Ils pourront être simplement dissimulés si les conditions techniques de réalisation ou de sécurité le justifient.

## VI –ANTENNES ET PARABOLES

Les dispositifs mis en œuvre doivent privilégier les installations collectives bien intégrées en toiture ou en façade plutôt que les antennes et paraboles individuelles.

### **Article UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain est fixée à 1000 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur UBa**, le projet de construction doit intéresser l'ensemble du secteur défini au plan.

### **Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en respectant les marges de reculement et les alignements portés aux documents graphiques.

En l'absence d'indication, les constructions nouvelles devront être édifiées à 5 mètres de l'alignement des voies.

#### Règles particulières -

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, pourront être autorisées ou prescrites, notamment -

- pour la réalisation de garages ou d'annexes à l'habitation ou aux services ;
- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...) ;
- pour les travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (document graphique n°2.3).

#### Les annexes à l'habitation ou aux services -

Les annexes sont constituées par les garages ouverts ou fermés, abris de jardins, abris à bois ouverts ou fermés et autres locaux assimilables. Les piscines couvertes ou découvertes ne sont pas considérées comme des annexes à l'habitation, elles doivent respecter les règles de prospects relatives aux constructions.

### **Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de

l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### Les annexes à l'habitation ou aux services -

Les annexes sont constituées par les garages ouverts ou fermés, abris de jardins, abris à bois ouverts ou fermés et autres locaux assimilables. Les piscines couvertes ou découvertes ne sont pas considérées comme des annexes à l'habitation, elles doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les annexes à l'habitation peuvent être accolées ou séparées de l'habitation. Elles peuvent être construites sur une ou deux limites séparatives. Le recul par rapport aux autres limites séparatives ne pourra être inférieur à 6 mètres.

#### Règles particulières -

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, pourront être autorisées ou prescrites, notamment -

- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...),
- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (document graphique n°2.3)

### **Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

### **Article UB 9 - EMPRISE AU SOL**

La surface de l'emprise au sol des constructions annexes à l'habitation ou aux services construites en limite séparative ne doit pas dépasser 5 % de la surface de la propriété d'un seul tenant support du projet.

### **Article UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment, à partir du sol naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne comptent pas dans la mesure de la hauteur.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des éléments identifiés dans la Carte des éléments de paysage, dont les cônes de vue (document graphique n°2.3)

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à -

- 18 mètres dans la zone UB
- 16 mètres dans le secteur UBa

La hauteur maximale des annexes est limitée à -

- 2,5 mètres à l'égout du toit dans le cas où le mur de façade est sur limite séparative,
- 3,5 mètres au faîtage dans le cas où le pignon est sur limite séparative.

### Règles particulières -

Des hauteurs maximales différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, notamment -

- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...) ;
- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (document graphique n°2.3).

### **Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- 1 - Tout projet de construction neuve et d'extension au sol ou en surélévation doit tenir compte des éléments identifiés dans la Carte des éléments de paysage dont les cônes de vue (document graphique n°2.3)
- 2 - L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les remblais qui sont limités à 0,60 m au dessus du terrain naturel. Une hauteur de remblais différente peut être autorisée pour des constructions situées sur des pentes prononcées en dehors des zones soumises à des risques naturels de glissement ou de ruissellement sur versant. Une hauteur de remblais différente peut être autorisée afin de permettre l'écoulement gravitaire des eaux usées et pluviales pour rejoindre les collecteurs collectifs, mais aussi pour permettre le raccordement des terrains construits au réseau routier privé ou public.
- 3 - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- 4 - Toitures - Pour les constructions principales et les annexes construites hors des limites séparatives, les toitures seront de préférence à 2 pans minimum. Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle pour les annexes non accolées à l'habitation pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Toutefois, les pentes de toiture des annexes à l'habitation pourront être comprises entre 20 et 100%.

Les lignes de faitage seront de préférence perpendiculaires à la courbe de niveau ou parallèle à la voie publique.

Les toitures des constructions et des annexes devront être constituées de tuiles. Les tuiles constituant les toitures sur une même unité foncière auront une teinte uniforme. La teinte d'une toiture devra être en harmonie avec celle des toitures avoisinantes. Des matériaux ou des teintes différentes pourront être autorisés ou prescrits pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.



Les dépassées de toitures seront au moins de 0,40 m en largeur.

Dans le cas de construction sur limite séparative, il ne pourra y avoir de dépassée de toiture, ce sera le mur qui sera sur la limite et le pétitionnaire devra obligatoirement récolter les eaux de pluies sur sa propriété.

Des toitures différentes peuvent être autorisées pour des immeubles d'habitations collectives, des parkings-silos, des équipements publics ou des locaux d'activités économiques.

5 - Enduits - Le blanc pur, toute couleur primaire, et les imitations de matériaux sont prohibés en façades.

6 - Clôtures - il n'est pas obligatoire de clore.

Les clôtures en bordure des voies ou sur limites séparatives seront de préférence constituées par un mur plein maçonné en pierre apparente ou enduit.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres entre propriétés privées et 1,50 m en bordure de rue. Pour toute construction située le long d'une voie de circulation affectée par le bruit, ou pour des équipements publics ou des locaux professionnels, une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons de sécurité, de gardiennage dûment justifiées.

Les brise-vues en matière plastique, canis et autres matériaux légers sont interdits en limites séparatives.

## **Article UB 12 - STATIONNEMENT**

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

Il faut prévoir les aires de stationnement suivantes-

- logements collectifs -	2 emplacements par logement, 1 pour les studios ou logements d'une pièce. La moitié des emplacements sera réalisé en garages couverts
- maison individuelle -	2 emplacements dont un couvert
- hôtel -	1 emplacement pour 2 chambres
- restaurant -	1 emplacement par 20 m <sup>2</sup> de restauration
- commerces -	1 emplacement par 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
- salle de spectacle, réunion	1 emplacement pour 10 places
- bureaux -	1 emplacement pour 2 emplois + véhicules de service
- maison de retraite -	1 emplacements pour 5 lits

Toutefois, en cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaire en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 mètres de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas de non respect des dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus il sera fait application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur, proportionnellement au nombre de places non réalisées.

Pour les logements à caractère social, bénéficiant d'une aide de l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas obligatoire.

Dans le cas de réhabilitation d'immeubles existants n'entraînant ni un changement de destination, ni une augmentation de la surface hors œuvre nette, il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement.

### **Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** **ESPACES BOISES CLASSES**

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 l'immeuble à construire.

#### **1 – Plantations**

Les boisements ou arbres existants non classés en E.B.C. doivent être respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Un plan des aménagements extérieurs, montrant notamment l'organisation des plantations existantes conservées ou supprimées, et des plantations nouvelles devra être joint à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

#### **2 - Espaces boisés classés**

Les terrains classés comme Espaces Boisés Classés – E.B.C.-, à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.19 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Dans les zones UB**, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à 0,60.

Pour les équipements publics il n'est pas fixé de COS.

Pour les bâtiments existants, le COS admissible est le COS existant.

En cas de sinistre, le COS admissible pour la reconstruction est le COS existant avant le sinistre.

**Dans le secteur UBa**, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à 0,60

L'extension de logements existants est limitée à 25 m<sup>2</sup> en plus de la Surface Hors-œuvre Nette existante et réalisable une seule fois.

**Article UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est une zone d'habitat mixte individuel ou collectif, disposés en ordre continu ou discontinu.

Elle comporte les secteurs

1. **UCa**, pour des habitations individuelles ;
2. **UCb**, pour des habitations mixtes individuelles ou collectives ;
3. **UCc**, pour des habitations individuelles isolées ou groupées, selon le plan initial de la Cité des Roses concernée ;
4. **UCd**, pour des habitations individuelles isolées ou jumelées ;
5. **UCe**, pour les habitations collectives
6. **UCj**, pour les jardins familiaux et équipement public de loisirs

Certains secteurs de la commune sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) en projet et aux documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **Rappels**

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation -

- 1 L'édification des clôtures conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme;
- 2 Les installations et travaux divers cités à l'article R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme;
- 3 Les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme
- 4 Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés et ceux des arbres isolés classés figurant dans le POS (documents graphiques n°2.1 et 2.3)
- 5 Les travaux touchant à des éléments de paysage, bâtis ou non, les cônes de vue identifiés sur la Carte des éléments de paysage, (document graphique n°2.3), conformément à l' Article L123 .1-7° du Code de l'Urbanisme

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UC2.

#### **1 - Sont notamment admis**

##### 1.1 Les constructions à usage -

- a. d'habitation individuelle ou collective
- b. hôtelier
- c. d'équipement collectif
- d. de commerce ou d'artisanat
- e. de bureaux ou de services
- f. de stationnement
- g. d'annexes à une habitation préexistante sur le tènement

##### 1.2 Les aires de stationnement

##### 1.3 Les bâtiments liés aux services publics et aux établissements collectifs

##### 1.4 L'extension et la création d'installations classées, sous réserve des conditions fixées au 2 ci-après

##### 1.5 Les reconstructions, aménagements et extensions de bâtiments existants

- 1.6 Les installations et travaux divers.
- 1.7 **Dans les secteurs UCa**, un ensemble d'habitat individuel sur la totalité du secteur
- 1.8 **Dans les secteurs UCb**, un ensemble mixte d'habitat individuel et collectif sur la totalité du secteur. La construction d'abris de toute nature sur un terrain séparé par une voie publique ou privée du terrain support de l'habitation
- 1.9 La construction d'abris de toute nature sur un terrain séparé par une voie publique ou privée du terrain support de l'habitation
- 1.10 **Dans le secteur UCj**, sont exclusivement admises les constructions nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux et les équipements publics à usage de loisirs

**2 - Toutefois**, sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes si elles respectent les conditions ci-après -

- 2.1 Les installations classées (dépôts d'hydrocarbure, de gaz liquéfié, etc) qui correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.2 Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec le milieu environnant, notamment pour les secteurs exposés au bruit (cf annexe n°4.7 Classement des infrastructures et des secteurs affectés par le bruit);
- 2.3 Les établissements, industriels, artisanaux ou de services soumis ou non à déclaration pour la protection de l'environnement
- 2.4 La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre;
- 2.5 Les travaux touchant à des éléments de paysage, bâtis ou non, les cônes de vue identifiés sur la Carte des éléments de paysage, (document graphique n°2.3) dont ils doivent tenir compte (cf Article L123 .1-7° du Code de l'Urbanisme).

## **Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**En outre sont interdites en zone UC -**

1. Les nouvelles constructions ou installations agricoles, industrielles ou artisanales classées et soumises à autorisation pour la protection de l'environnement ;
2. Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
3. Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe d'une habitation sur la même parcelle support.

**Dans le secteur UCj, est interdite toute construction sauf celle expressément admise dans l'article UC 1 ci-dessus.**

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile d'au moins 4 m de largeur à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Cette largeur minimum n'est pas obligatoire pour des terrains déjà bâtis et disposant d'un accès de largeur moindre.

Il sera fait attention à la sécurité des abords au débouché sur la voirie.

Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

#### **3.2 Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

### **Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les installations devront se conformer aux dispositions du Code de Santé Publique et de la Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 et au décret d'application n° 93.743.

#### **I - EAU .**

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

#### **II - ASSAINISSEMENT -**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

##### **1 - Eaux usées -**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, et dans les zones reconnues aptes à ce type d'assainissement (cf Annexes sanitaires du POS), un dispositif

d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental est obligatoire. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

## 2 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement régulier des eaux pluviales.

Ainsi, l'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les torrents (infiltrations, citernes,...). Il devra, pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000m<sup>2</sup>, fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## III - ELECTRICITE -

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

## IV - TELEPHONE, CABLE, FIBRES OPTIQUES -

Les réseaux téléphoniques et câblés seront enterrés.

## V- CITERNES, RESERVOIRS

Les citernes ou réservoirs de toute nature devront être enterrés. Ils pourront être simplement dissimulés si les conditions techniques de réalisation ou de sécurité le justifient.

## VI -ANTENNES ET PARABOLES

Les dispositifs mis en œuvre doivent privilégier les installations collectives bien intégrées en toiture ou en façade plutôt que les antennes et paraboles individuelles.

## **Article UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les constructions d'habitations de type individuel la surface minimum du terrain support de la construction est **650 m<sup>2</sup>**.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain est fixée à 1000 m<sup>2</sup>.

**Dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd** la construction doit intéresser l'ensemble du secteur figurant sur le document graphique du POS.



## **Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en respectant les marges de reculement et les alignements portés aux documents graphiques.

En l'absence d'indication, les constructions nouvelles devront être édifiées à 5 mètres de l'alignement des voies.

**Extension des constructions existantes** (à la date d'opposabilité du POS) -

Pour des préoccupations d'unité architecturale, des extensions pourront être autorisées dans la continuité des bâtiments existants, si ceux-ci ne respectent pas les règles de prospects actuels.

**Dans le secteur UCe**, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons d'architecture, d'urbanisme ou de sécurité.

Règles particulières -

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, pourront être autorisées ou prescrites, notamment -

- pour la réalisation de garages ou d'annexes à l'habitation ou aux services ;
- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...),.
- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (document graphique n°2.3)

Les annexes à l'habitation ou aux services -

Les annexes sont constituées par les garages ouverts ou fermés, abris de jardins, abris à bois ouverts ou fermés et autres locaux assimilables. Les piscines couvertes ou découvertes ne sont pas considérées comme des annexes à l'habitation, elles doivent respecter les règles de prospects relatives aux constructions.

## **Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**Dans le secteur UCe**, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons d'architecture, d'urbanisme ou de sécurité.

Les annexes à l'habitation ou aux services -

Les annexes sont constituées par les garages ouverts ou fermés, abris de jardins, abris à bois ouverts ou fermés et autres locaux assimilables. Les piscines couvertes doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes à l'habitation peuvent être accolées ou séparées de l'habitation.

Elles peuvent être construites sur une ou deux limites séparatives. Le recul par rapport aux autres limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres.

#### Règles particulières -

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, pourront être autorisées ou prescrites, notamment -

- pour les extensions de bâtiments existants (à la date d'opposabilité de la modification n°7 du présent POS) tels que définis à l'article UC 6, autorisation de construire sur une seule limite séparative ;
- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...) ;
- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (document graphique n°2.3).

#### **Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

#### **Article UC 9 - EMPRISE AU SOL**

La surface de l'emprise au sol des constructions annexes à l'habitation ou aux services construites en limite séparative ne doit pas dépasser **5 %** de la surface de la propriété d'un seul tenant support du projet. Ce pourcentage peut être porté à 15% lorsqu'il s'agit de constructions annexes à un immeuble en habitat collectif.

#### **Article UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment, à partir du sol naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne comptent pas dans la mesure de la hauteur.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des éléments identifiés dans la Carte des éléments de paysage, dont les cônes de vue (document graphique n°2.3)

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée

- à **9** mètres pour les habitations individuelles
- à **12** mètres pour les immeubles collectifs d'habitations ou abritant des activités économiques
- à **4** mètres pour les constructions autorisées dans le secteur UCj

La hauteur maximale des annexes est limitée à -

- 2,5 mètres à l'égout du toit dans le cas où le mur de façade est sur limite séparative,
- 3,5 mètres au faîtage dans le cas où le pignon est sur limite séparative

#### Règles particulières -

Des hauteurs maximales différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, notamment -

- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...) ;

- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (document graphique n°2.3).

### **Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- 1 - Tout projet de construction neuve et d'extension au sol ou en surélévation doit tenir compte des éléments identifiés dans la Carte des éléments de paysage dont les cônes de vue (document graphique n°2.3)
- 2 - L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les remblais qui sont limités à 0,60 m au dessus du terrain naturel. Une hauteur de remblais différente peut être autorisée pour des constructions situées sur des pentes prononcées en dehors des zones soumises à des risques naturels de glissement ou de ruissellement sur versant. Une hauteur de remblais différente peut être autorisée afin de permettre l'écoulement gravitaire des eaux usées et pluviales pour rejoindre les collecteurs collectifs, mais aussi pour permettre le raccordement des terrains construits au réseau routier privé ou public.
- 3 - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- 4 - Toitures - Pour les constructions principales et les annexes construites hors des limites séparatives, les toitures seront de préférence à 2 pans minimum. Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle pour les annexes non accolées à l'habitation pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme et pour les constructions autorisées dans le secteur UCj où les toitures terrasses sont autorisées.

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Toutefois, les pentes de toiture des annexes à l'habitation pourront être comprises entre 20 et 100%.

Les lignes de faîtage seront de préférence perpendiculaires à la courbe de niveau ou parallèle à la voie publique.

Les toitures des constructions et des annexes devront être constituées de tuiles. Les tuiles constituant les toitures sur une même unité foncière auront une teinte uniforme. La teinte d'une toiture devra être en harmonie avec celle des toitures avoisinantes. Des matériaux ou des teintes différentes pourront être autorisés ou prescrits pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Les dépassées de toitures seront au moins de 0,40 m en largeur. Dans le cas de construction sur limite séparative, il ne pourra y avoir de dépassée de toiture, ce sera le mur qui sera sur la limite et le pétitionnaire devra obligatoirement récolter les eaux de pluies sur sa propriété.

Des toitures différentes peuvent être autorisées pour des immeubles d'habitations collectives, des parkings-silos, des équipements publics ou des locaux d'activités économiques.

- 5 - Enduits - Le blanc pur, toute couleur primaire, et les imitations de matériaux sont prohibés en façades.
- 6 - Clôtures - il n'est pas obligatoire de clore.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Pour des équipements publics ou des locaux professionnels, une hauteur supérieure à 2m en limite séparative ou en bordure de voirie peut être autorisée pour des raisons de sécurité, de gardiennage dûment justifiées.

Les clôtures en bordure des voies seront constituées soit par un grillage soit par des lisses de bois espacées d'au moins 10 cm, soit par une structure en fer forgé fixé(es) sur une murette enduite d'une hauteur maximum de 0,50m.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées soit par un grillage soit par des lisses de bois espacées d'au moins 10 cm, soit par une structure en fer forgé fixé(es) sur une murette enduite d'une hauteur maximum de 0,50m, doublé de préférence d'une haie vive.

Il est autorisé de conforter ou de refaire à l'identique les murs existants.

Les brise-vues en matière plastique, canis et autres matériaux légers sont interdits en limites séparatives.

## **Article UC 12 - STATIONNEMENT**

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

Il faut prévoir les aires de stationnement suivantes-

- logements collectifs -	2 emplacements par logement, 1 pour les studios ou logements d'une pièce. La moitié des emplacements sera réalisé en garages couverts
- maison individuelle -	2 emplacements dont un couvert
- hôtel -	1 emplacement pour 2 chambres
- restaurant -	1 emplacement par 20 m <sup>2</sup> de restauration
- commerces -	1 emplacement par 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
- salle de spectacle, réunion	1 emplacement pour 10 places
- bureaux -	1 emplacement pour 2 emplois + véhicules de service
- maison de retraite -	1 emplacements pour 5 lits

Toutefois, en cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaire en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 mètres de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas de non respect des dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus il sera fait application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur, proportionnellement au nombre de places non réalisées.

Pour les logements à caractère social, bénéficiant d'une aide de l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas obligatoire.

Dans le cas de réhabilitation d'immeubles existants n'entraînant ni un changement de destination, ni une augmentation de la surface hors œuvre nette, il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement.

## **Article UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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 l'immeuble à construire.

### **1 – Plantations**

Les boisements ou arbres existants non classés en E.B.C. doivent être respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Un plan des aménagements extérieurs, montrant notamment l'organisation des plantations existantes conservées ou supprimées, et des plantations nouvelles devra être joint à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

### **2 - Espaces boisés classés**

Les terrains classés comme Espaces Boisés Classés – E.B.C., à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.19 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Dans les zones UC -**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) maximum autorisé est fixé à

- **0,20** pour de l'habitation individuelle isolée et jumelée
- **0,25** pour de l'habitation individuelle groupée et pour les autres constructions autorisées à l'article UC1
- **0,40** pour les ensembles collectifs ou mixtes

Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

Pour les constructions existantes, lorsque la surface Hors Oeuvre Nette existante dépasse la surface maximum autorisée par le COS le COS admissible est le COS existant avant aménagement.

La reconstruction avec le COS préexistant est autorisée en cas de sinistre.

**Dans les secteurs UCa et UCb** le COS est fixé à 0,35

L'extension de logements existants est limitée à 25 m<sup>2</sup> en plus de la Surface Hors-œuvre Nette existante et réalisable une seule fois.

**Dans le secteur UCc**, le COS est fixé à 0,20 pour l'ensemble du secteur (soit une extension possible de 19 m<sup>2</sup> par logement existant).

**Dans le secteur UCd**, le COS est fixé à 0,25

**Dans le secteur UCe**, le COS est fixé à 0.80

**Article UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est une zone d'habitat individuel isolé.

Elle comporte le secteur -

- **UDa**, correspondant à une partie des terrains dits de « la Dubois » ;

Certains secteurs de la commune sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) en projet et aux documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI).



## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UD I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **Rappels**

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation -

1. L'édification des clôtures conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme;
2. Les installations et travaux divers cités à l'article R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme;
3. Les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés et ceux des arbres isolés classés figurant dans le POS (documents graphiques n°2.1 et 2.3)
5. Les travaux touchant à des éléments de paysage, bâtis ou non, les cônes de vue identifiés sur la Carte des éléments de paysage, (document graphique n°2.3), conformément à l' Article L123 .1-7° du Code de l'Urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UD2.

#### **1 - Sont notamment admis**

1.1 Les constructions à usage -

- a. d'habitation individuelle isolée ;
- b. hôtelier
- c. d'équipement collectif
- d. de commerce ou d'artisanat
- e. de bureaux ou de services
- f. de stationnement
- g. d'annexes à une habitation préexistante sur le tènement

1.2 Les aires de stationnement

1.3 Les bâtiments liés aux services publics et aux établissements collectifs

1.4 L'extension et la création d'installations classées, sous réserve des conditions fixées au 2 ci-après et extensions de bâtiments existants

1.5 Les installations et travaux divers.

1.6 **Dans les secteurs UDa**, les habitations individuelles isolées.

1.7 La construction d'abris de toute nature sur un terrain séparé par une voie publique ou privée du terrain support de l'habitation

**2 - Toutefois**, sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes si elles respectent les conditions ci-après -

- 2.1 Les installations classées (dépôts d'hydrocarbure, de gaz liquéfié, etc) qui correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.2 Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec le milieu environnant, notamment pour les secteurs exposés au bruit (cf annexe n°4.7 Classement des infrastructures et des secteurs affectés par le bruit);
- 2.3 Les établissements, industriels, artisanaux ou de services soumis ou non à déclaration pour la protection de l'environnement
- 2.4 La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre;

## **Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En outre sont interdites en zone UD -

1. Les nouvelles constructions ou installations agricoles, industrielles ou artisanales classées et soumises à autorisation pour la protection de l'environnement ;
2. Les immeubles d'habitations collectives ;
3. Les commerces, services, bureaux, halls d'exposition, entrepôts d'une Surface Hors-Œuvre Nette supérieure à 500 m<sup>2</sup>
4. Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
5. Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe d'une habitation sur la même parcelle support.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile d'au moins 4 m de largeur à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Cette largeur minimum n'est pas obligatoire pour des terrains déjà bâtis et disposant d'un accès de largeur moindre.

Il sera fait attention à la sécurité des abords au débouché sur la voirie.

Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

### 3.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

### **Article UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les installations devront se conformer aux dispositions du Code de Santé Publique et de la Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 et au décret d'application n° 93.743.

#### I - EAU .

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

#### II - ASSAINISSEMENT -

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

##### 1 - Eaux usées -

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, et dans les zones reconnues aptes à ce type d'assainissement (cf Annexes sanitaires du POS), un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental est obligatoire. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

##### 2 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement régulé des eaux pluviales.

Ainsi, l'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les torrents (infiltrations, citernes,...). Il devra, pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000m<sup>2</sup>, fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### III - ELECTRICITE -

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu. Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

#### IV - TELEPHONE, CABLE, FIBRES OPTIQUES -

Les réseaux téléphoniques et câblés seront enterrés.

#### V- CITERNES, RESERVOIRS

Les citernes ou réservoirs de toute nature devront être enterrés. Ils pourront être simplement dissimulés si les conditions techniques de réalisation ou de sécurité le justifient.

#### VI –ANTENNES ET PARABOLES

Les dispositifs mis en œuvre doivent privilégier les installations collectives bien intégrées en toiture ou en façade plutôt que les antennes et paraboles individuelles.

#### **Article UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les constructions d'habitations de type individuel la surface minimum du terrain support de la construction est **650 m<sup>2</sup>**

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain est fixée à 1000 m<sup>2</sup>. Dans les secteurs Uda, les projets de construction doivent intéresser l'ensemble du secteur défini au plan.

#### **Article UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en respectant les marges de reculement et les alignements portés aux documents graphiques.

En l'absence d'indication, les constructions nouvelles devront être édifiées à 5 mètres de l'alignement des voies.

#### Règles particulières -

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, pourront être autorisées ou prescrites, notamment -

- pour la réalisation de garages ou d'annexes à l'habitation ou aux services ;
- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...)
- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (document graphique n°2.3)

#### Les annexes à l'habitation ou aux services -

Les annexes sont constituées par les garages ouverts ou fermés, abris de jardins, abris à bois ouverts ou fermés et autres locaux assimilables. Les piscines couvertes ou découvertes ne sont pas considérées comme des annexes à l'habitation, elles doivent respecter les règles de prospects relatives aux constructions.

#### **Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### Les annexes à l'habitation ou aux services -

Les annexes sont constituées par les garages ouverts ou fermés, abris de jardins, abris à bois ouverts ou fermés et autres locaux assimilables. Les piscines couvertes ou découvertes ne sont pas considérées comme des annexes à l'habitation, elles doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes à l'habitation peuvent être accolées ou séparées de l'habitation.

Elles peuvent être construites sur une ou deux limites séparatives. Le recul par rapport aux autres limites ne pourra être inférieur à 4 mètres.

#### Règles particulières -

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, pourront être autorisées ou prescrites, notamment -

- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...) ;
- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (document graphique n°2.3).

#### **Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

#### **Article UD 9 - EMPRISE AU SOL**

La surface de l'emprise au sol des constructions annexes à l'habitation ou aux services construites en limite séparative ne doit pas dépasser **5 %** de la surface de la propriété d'un seul tenant support du projet.

## **Article UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment, à partir du sol naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne comptent pas dans la mesure de la hauteur.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des éléments identifiés dans la Carte des éléments de paysage, dont les cônes de vue (document graphique n°2.3)

### **Dans la zone UD et pour les secteurs UDa**

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à **9** mètres.

La hauteur maximale des annexes est limitée à -

- 2,5 mètres à l'égout du toit dans le cas où le mur de façade est sur limite séparative,
- 3,5 mètres au faîtage dans le cas où le pignon est sur limite séparative.

### **Règles particulières -**

Des hauteurs maximales différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, notamment

- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...) ;
- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (documents graphiques n°2.3).

## **Article UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- 1 - Tout projet de construction neuve et d'extension au sol ou en surélévation doit tenir compte des éléments identifiés dans la Carte des éléments de paysage dont les cônes de vue (documents graphiques n°2.3)
- 2 - L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les remblais qui sont limités à 0,60 m au dessus du terrain naturel. Une hauteur de remblais différente peut être autorisée pour des constructions situées sur des pentes prononcées en dehors des zones soumises à des risques naturels de glissement ou de ruissellement sur versant. Une hauteur de remblais différente peut être autorisée afin de permettre l'écoulement gravitaire des eaux usées et pluviales pour rejoindre les collecteurs collectifs, mais aussi pour permettre le raccordement des terrains construits au réseau routier privé ou public.
- 3 - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- 4 - Toitures - Pour les constructions principales et les annexes construites hors des limites séparatives, les toitures seront de préférence à 2 pans minimum.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle pour les annexes non accolées à l'habitation pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Toutefois, les pentes de toiture des annexes à l'habitation pourront être comprises entre 20 et 100%.

Les lignes de faîtage seront de préférence perpendiculaires à la courbe de niveau ou parallèle à la voie publique.

Les toitures des constructions et des annexes devront être constituées de tuiles. Les tuiles constituant les toitures sur une même unité foncière auront une teinte uniforme. La teinte d'une toiture devra être en harmonie avec celle des toitures avoisinantes. Des matériaux ou des teintes différentes pourront être autorisés ou prescrits pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Les dénivelées de toitures seront au moins de 0,40 m en largeur.

Dans le cas de construction sur limite séparative, il ne pourra y avoir de dénivelée de toiture, ce sera le mur qui sera sur la limite et le pétitionnaire devra obligatoirement récolter les eaux de pluies sur sa propriété.

Des toitures différentes peuvent être autorisées pour des équipements publics ou des locaux d'activités économiques.

5 - Enduits - Le blanc pur, toute couleur primaire, et les imitations de matériaux sont prohibés en façades.

6 - Clôtures - il n'est pas obligatoire de clore.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Pour des équipements publics ou des locaux professionnels, une hauteur supérieure à 2m en limite séparative ou en bordure de voirie peut être autorisée pour des raisons de sécurité, de gardiennage dûment justifiées.

Les clôtures en bordure des voies seront constituées soit par un grillage soit par des lisses de bois espacées d'au moins 10 cm, soit par une structure en fer forgé fixé(es) sur une murette enduite d'une hauteur maximum de 0,50m.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées soit par un grillage soit par des lisses de bois espacées d'au moins 10 cm, soit par une structure en fer forgé fixé(es) sur une murette enduite d'une hauteur maximum de 0,50m, doublé de préférence d'une haie vive.

Il est autorisé de conforter ou de refaire à l'identique les murs existants.

Les brise-vues en matière plastique, canis et autres matériaux légers sont interdits en limites séparatives.

## **Article UD 12 - STATIONNEMENT**

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

Il faut prévoir les aires de stationnement suivantes-

- maison individuelle -	2 emplacements dont un couvert
- hôtel -	1 emplacement pour 2 chambres
- restaurant -	1 emplacement par 20 m <sup>2</sup> de restauration
- commerces -	1 emplacement par 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
- salle de spectacle, réunion	1 emplacement pour 10 places
- bureaux -	1 emplacement pour 2 emplois + véhicules de service
- maison de retraite -	1 emplacements pour 5 lits

Toutefois, en cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaire en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 mètres de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas de non respect des dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus il sera fait application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur, proportionnellement au nombre de places non réalisées.

Pour les logements à caractère social, bénéficiant d'une aide de l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas obligatoire.

Dans le cas de réhabilitation d'immeubles existants n'entraînant ni un changement de destination, ni une augmentation de la surface hors œuvre nette, il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement.

### **Article UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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 l'immeuble à construire.

#### **1 – Plantations**

Les boisements ou arbres existants non classés en E.B.C. doivent être respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Un plan des aménagements extérieurs, montrant notamment l'organisation des plantations existantes conservées ou supprimées, et des plantations nouvelles devra être joint à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

#### **2 - Espaces boisés classés**

Les terrains classés comme Espaces Boisés Classés – E.B.C.-, à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.19 du Code de l'Urbanisme.



## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Dans les zones UD -**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) maximum autorisé est fixé à

- **0,20** pour de l'habitation individuelle isolée
- **0,35** pour les autres constructions autorisées à l'article UD1 ;

Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

Pour les constructions existantes, lorsque la surface Hors Oeuvre Nette existante dépasse la surface maximum autorisée par le COS le COS admissible est le COS existant avant aménagement.

La reconstruction avec le COS préexistant est autorisée en cas de sinistre.

**Dans le secteur UDa**, une extension maximum de 19 m<sup>2</sup> est autorisée en plus de la Surface-Hors-Œuvre-Nette existante et réalisable une seule fois.

**Dans le secteur UDc**, le COS est fixé à 0,25

### **Article UD 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone d'habitat mixte individuel groupé ou collectif, disposé en ordre continu ou discontinu selon les plans masse joints aux documents graphiques du POS.

Elle comporte **les secteurs UEa, UEb, UEc** soumis chacun à un plan-masse.

Certains secteurs de la commune sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) en projet et aux documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UE I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **Rappels**

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation -

1. L'édification des clôtures conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme;
2. Les installations et travaux divers cités à l'article R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme;
3. Les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés figurant dans le POS (documents graphiques n°2.1 et 2.3)
5. Les travaux touchant à des éléments de paysage, bâtis ou non, les cônes de vue identifiés sur la Carte des éléments de paysage, (document graphique n°2.3), conformément à l' Article L123 .1-7° du Code de l'Urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UE2.

#### **1 - Sont notamment admis**

- 1.1 Les constructions à usage -
  - a) d'habitation individuelle ou collective
  - b) hôteliers
  - c) d'équipement collectif
  - d) de commerce ou d'artisanat
  - e) de bureaux ou de services
  - f) de stationnement
  - g) d'annexes à une habitation préexistante sur le tènement
- 1.2 Les aires de stationnement
- 1.3 Les bâtiments liés aux services publics et aux établissements collectifs
- 1.4 L'extension et la création d'installations classées, sous réserve des conditions fixées au 2 ci-après
- 1.5 Les reconstructions, aménagements et extensions de bâtiments existants
- 2.2 Les installations et travaux divers.
- 2.3 **Dans les secteurs UEa,UEb,UEc**, les adjonctions dans la limite de ce qui est prévu explicitement aux plans-masse, et en cas de sinistre, la reconstruction avec une Surface Hors-Œuvre Nette identique.

## **Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans les secteurs UEa, UEb, UEc toutes constructions non prévues explicitement aux plans-masse joints aux documents graphiques du POS

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile d'au moins 4 m de largeur à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Cette largeur minimum n'est pas obligatoire pour des terrains déjà bâtis et disposant d'un accès de largeur moindre.

Il sera fait attention à la sécurité des abords au débouché sur la voirie.

Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

#### **3.2 Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

## **Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les installations devront se conformer aux dispositions du Code de Santé Publique et de la Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 et au décret d'application n° 93.743.

### **I - EAU .**

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

### **II - ASSAINISSEMENT -**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

#### **1 - Eaux usées -**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, et dans les zones reconnues aptes à ce type d'assainissement (cf Annexes sanitaires du POS), un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental est obligatoire. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

## 2 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement régulé des eaux pluviales.

Ainsi, l'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les torrents (infiltrations, citernes,...). Il devra, pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000m<sup>2</sup>, fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## III - ELECTRICITE -

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

## IV - TELEPHONE, CABLE, FIBRES OPTIQUES -

Les réseaux téléphoniques et câblés seront enterrés.

## V- CITERNES, RESERVOIRS

Les citernes ou réservoirs de toute nature devront être enterrés. Ils pourront être simplement dissimulés si les conditions techniques de réalisation ou de sécurité le justifient.

## VI -ANTENNES ET PARABOLES

Les dispositifs mis en œuvre doivent privilégier les installations collectives bien intégrées en toiture ou en façade plutôt que les antennes et paraboles individuelles.

#### **Article UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans les secteurs **UEa, UEb, UEc**, les dispositions sont celles figurant sur les plans masse joints aux documents graphiques du POS.

#### **Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les secteurs **UEa, UEb, UEc**, les dispositions sont celles figurant sur les plans masse joints aux documents graphiques du POS.

#### **Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans les secteurs **UEa, UEb, UEc**, les dispositions sont celles figurant sur les plans masse joints aux documents graphiques du POS.

#### **Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans les secteurs **UEa, UEb, UEc**, les dispositions sont celles figurant sur les plans masse joints aux documents graphiques du POS.

#### **Article UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs **UEa, UEb, UEc**, les dispositions sont celles figurant sur les plans-masse joints aux documents graphiques du POS, y compris pour les adjonctions éventuelles.

#### **Article UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment, à partir du sol naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne comptent pas dans la mesure de la hauteur.

Dans les secteurs **UEa, UEb, UEc**, les dispositions sont celles figurant sur les plans masse joints aux documents graphiques du POS. Les adjonctions éventuelles. Devront se faire en continuité de la pente des toits.

#### **Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Dans les secteurs **UEa, UEb, UEc**, les dispositions sont celles figurant sur les plans masse joints aux documents graphiques du POS.

### **Article UE 12 - STATIONNEMENT**

Dans les secteurs **UEa, UEb, UEc**, les dispositions sont celles figurant sur les plans masse joints aux documents graphiques du POS.

### **Article UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** **ESPACES BOISES CLASSES**

Dans les secteurs **UEa, UEb, UEc**, les dispositions sont celles figurant sur les plans masse joints aux documents graphiques du POS.

Les terrains classés comme Espaces Boisés Classés – E.B.C., à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.19 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

En cas de sinistre la reconstruction avec une Surface Hors-Œuvre Nette identique est autorisée.

Dans les secteurs **UEa, UEb**, les dispositions sont celles figurant sur les plans-masse joints aux documents graphiques du POS, y compris en ce qui concerne les adjonctions éventuelles.

Dans le secteur **UEc**, le COS maximum est fixé à 0,35.

### **Article UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UF correspond au domaine public ferroviaire affecté aux équipements nécessaires à l'exploitation de la ligne de chemin de fer.

Certains secteurs de la commune sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) en projet et aux documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI).



## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **Rappels**

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation -

1. L'édification des clôtures conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme;
2. Les installations et travaux divers cités à l'article R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme;
3. Les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés et ceux des arbres isolés classés figurant dans le POS (documents graphiques n°2.1 et 2.3)
5. Les travaux touchant à des éléments de paysage, bâtis ou non, les cônes de vue identifiés sur la Carte des éléments de paysage, (document graphique n°2.3), conformément à l' Article L123 .1-7° du Code de l'Urbanisme.

**1 - Sont notamment admis**, les constructions à usage d'habitations, de services et de dépôt strictement nécessaires aux activités ferroviaires.

### **Article UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF 1 sont interdites.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UF 3 - ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile d'au moins 4 m de largeur à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Cette largeur minimum n'est pas obligatoire pour des terrains déjà bâtis et disposant d'un accès de largeur moindre.

Il sera fait attention à la sécurité des abords au débouché sur la voirie.

Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

#### **3.2 Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

### **Article UF4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les installations devront se conformer aux dispositions du Code de Santé Publique et de la Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 et au décret d'application n° 93.743.

#### **I - EAU**

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

#### **II - ASSAINISSEMENT**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

##### **1 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, et dans les zones reconnues aptes à ce type d'assainissement (cf Annexes sanitaires du POS), un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental est obligatoire. La

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

## 2 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement régulé des eaux pluviales.

Ainsi, l'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les torrents (infiltrations, citernes,...). Il devra, pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000m<sup>2</sup>, fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## III - ELECTRICITE -

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

## IV - TELEPHONE, CABLE, FIBRES OPTIQUES -

Les réseaux téléphoniques et câblés seront enterrés.

## V- CITERNES, RESERVOIRS

Les citernes ou réservoirs de toute nature devront être enterrés. Ils pourront être simplement dissimulés si les conditions techniques de réalisation ou de sécurité le justifient.

## VI -ANTENNES ET PARABOLES

Les dispositifs mis en œuvre doivent privilégier les installations collectives bien intégrées en toiture ou en façade plutôt que les antennes et paraboles individuelles.

## **Article UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **Article UF6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en respectant les marges de reculement et les alignements portés aux documents graphiques.

En l'absence d'indication, les constructions nouvelles devront être édifiées à 5 mètres de l'alignement des voies.

Règles particulières -

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, pourront être autorisées ou prescrites, notamment -

- pour la réalisation de garages ou d'annexes à l'habitation ou aux services ;
- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...) ;
- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (document graphique n°2.3).

**Article UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes à l'habitation et aux services peuvent être implantées le long d'une limite séparative avec une hauteur maximale limitée à 2,50 m.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Règles particulières -

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, pourront être autorisées ou prescrites, notamment -

- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...) ;
- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (document graphique n°2.3).

**Article UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

**Article UF 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**Article UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **Article UF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Tout projet de construction neuve et d'extension au sol ou en surélévation doit tenir compte des éléments identifiés dans la Carte des éléments de paysage dont les cônes de vue (documents graphiques n°2.3).

### **Article UF 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et équipements nécessaire à l'exploitation du domaine ferroviaire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

### **Article UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des équipements à réaliser.

Les terrains classés comme Espaces Boisés Classés – E.B.C.-, à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.19 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone UF, il n'est pas fixé de COS

### **Article UF 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités économiques industrielles et artisanales soumises à autorisation ou à déclaration dans le bourg de Brignoud ; de Lancey et dans la plaine de la Grande Ile.

Certains secteurs de la commune sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) en projet et aux documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI).

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### Article UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### Rappels

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation -

1. L'édification des clôtures conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme;
2. Les installations et travaux divers cités à l'article R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme;
3. Les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés et ceux des arbres isolés classés figurant dans le POS (documents graphiques n°2.1 et 2.3)
5. Les travaux touchant à des éléments de paysage, bâtis ou non, les cônes de vue identifiés sur la Carte des éléments de paysage, (document graphique n°2.3) , conformément à l' Article L123 .1-7° du Code de l'Urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UI2.

#### **1 - Sont notamment admis**

1.1 Dans la Zone UI les installations classées soumises ou non à déclaration et autorisation pour la protection de l'environnement.

1.2 Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité, et que leur surface hors-œuvre nette ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> par logement.

1.3 Les bureaux liés aux activités implantées dans la zone et les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone

1.4 Les équipements d'accompagnement tels que restaurant d'entreprise ;

1.5 La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure

1.6 Les aires de stationnement

1.7 La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre

2 **Toutefois**, sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes si elles respectent les conditions ci-après-

2.1 Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec le milieu environnant, notamment pour les secteurs exposés au bruit (cf annexe n°4.7 Classement des infrastructures et des secteurs affectés par le bruit) ;

2.2 La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre.

## **Article UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI 1 sont interdites.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### 3.1 Accès

Il sera fait attention à la sécurité des abords au débouché sur la voirie.

Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

#### 3.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **Article UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les installations devront se conformer aux dispositions du Code de Santé Publique et de la Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 et au décret d'application n° 93.743.

### I - EAU .

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

#### Eaux superficielles et souterraines

Les installations ne figurant pas dans la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, supposant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 et au décret d'application n°93.743



## II - ASSAINISSEMENT -

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

### 1 - Eaux usées -

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, et dans les zones reconnues aptes à ce type d'assainissement (cf Annexes sanitaires du POS), un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental est obligatoire. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

### 2 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement régulé des eaux pluviales.

Ainsi, l'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les torrents (infiltrations, citernes,...). Il devra, pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000m<sup>2</sup>, fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### Eaux résiduaires industrielles

Pour les rejets industriels non conformes à des rejets domestiques, une analyse de la compatibilité du rejet avec les réseaux et la future station d'épuration pourra éventuellement conduire à un refus de rejet dans les réseaux publics, ou à une convention imposant, soit un pré traitement, soit une taxation adaptée.

Les rejets d'eau propre (refroidissement, pompe à chaleur, etc) seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

## III - ELECTRICITE -

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

## IV - TELEPHONE, CABLE, FIBRES OPTIQUES -

Les réseaux téléphoniques et câblés seront enterrés.

#### V- CITERNES, RESERVOIRS à usage domestique

Les citernes ou réservoirs de toute nature devront être enterrés. Ils pourront être simplement dissimulés si les conditions techniques de réalisation ou de sécurité le justifient.

#### VI - ANTENNES ET PARABOLES à usage domestique

Les dispositifs mis en œuvre doivent privilégier les installations collectives bien intégrées en toiture ou en façade plutôt que les antennes et paraboles individuelles

#### **Article UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, une parcelle doit avoir une surface minimum de 800 m<sup>2</sup>

#### **Article UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter les marges de reculement et les alignements portés au document graphique.

En l'absence d'indications au plan, les constructions seront implantées avec un recul de 7 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publics dont le domaine ferroviaire.

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

#### **Article UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres pour les constructions à usage artisanal et 7 mètres pour les constructions à usage industriel.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

#### Règles particulières -

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, pourront être autorisées ou prescrites, notamment -

- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...),
- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (document graphique n°2.3)

## **Article UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

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

## **Article UI 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

## **Article UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions à usage industriel par rapport au sol naturel est fixée à **15 m** au faîtage. Seules, les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau etc... peuvent dépasser cette cote.

### Règles particulières

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, notamment

- pour des travaux touchant à un élément de paysage dont les cônes de vue, identifié dans la Carte des éléments de paysage (document graphique n°2.3)

## **Article UI 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des éléments identifiés dans la Carte des éléments de paysage, dont les cônes de vue (documents graphiques n°2.3)

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

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

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

## **Article UI 12 - STATIONNEMENT**

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de -

- emplacements (50 m<sup>2</sup>) pour véhicules poids lourds pour une parcelle inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>.
- 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10.000 m<sup>2</sup> et 20.000 m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne le personnel (usines et bureaux) il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m<sup>2</sup>) pour 3 emplois. Pour les logements de fonction il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement. Pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m<sup>2</sup>) par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## **Article UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** **ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Les arbres seront plantés à un minimum de 2 m des limites parcellaires.

Un plan des aménagements extérieurs, montrant notamment l'organisation des plantations existantes conservées ou supprimées, et des plantations nouvelles devra être joint à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

### 2 - Espaces boisés classés

Les terrains classés comme Espaces Boisés Classés – E.B.C.-, à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.19 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES DE CONSTRUCTION**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols ; il résulte de l'application des articles UI 3 à UI 13.

Pour les bureaux, le C.O.S. est égal à 0,60.

La reconstruction à l'identique des surfaces pré-existantes, est autorisée en cas de sinistre.

**Article UI 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**  
Sans objet

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **Chapitre 7 bis - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1a**

#### **CARACTERE DE LA ZONE -**

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités économiques industrielles, artisanales et de services.

#### **Risques naturels -**

Certains secteurs de la commune sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) en projet et aux documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI).

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article U1a 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

Sont autorisés

1. Les installations à caractère industriel, artisanal et d'entrepôt ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation à l'exception des carrières et des décharges ;
3. Les constructions à usage de bureaux et de services ;
4. Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition qu'elles soient incorporées aux bâtiments d'activité ;
5. Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures et les équipements d'intérêt général ;
6. Les constructions et installations nécessaires à la desserte ferroviaire de la zone d'activités.
7. en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique en volume et en surface.

### **Article U1a 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1a 1, notamment les établissements recevant du public (ERP).

Les remblais sont interdits sauf ceux strictement nécessaires à l'implantation des bâtiments et des voies publiques.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article U1a 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme, rappelées dans les Dispositions Générales, demeurent applicables.

#### 1 - Accès

Les accès doivent obligatoirement être branchés sur une voie publique ou privée commune interne à la zone ; tout raccordement direct à une voie publique extérieure à la zone est interdit, sauf cas particulier imposant une autre solution.

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

## 2 - Voirie

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques auront une emprise minimale de 14,5 mètres.

## **ARTICLE U1a 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Alimentation en eau

#### *Eau potable -*

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

#### *Eaux superficielles et souterraines -*

Le pompage des eaux superficielles ou souterraines à des fins non domestiques est soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article L 214-1 et suivants du Code de l'Environnement).

### 2. Assainissement

Les réseaux d'assainissement seront de type séparatif.

#### *Eaux usées domestiques -*

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence **provisoire** de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Toute demande de permis de construire doit être accompagnée d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront pouvoir se **brancher directement** sur le réseau collectif sans passer au travers du système épuratoire lorsque le réseau sera réalisé.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire conformément à l'article L 33 du Code de la Santé Publique.

#### *Eaux usées non domestiques*

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le collecteur public des eaux pluviales dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.



### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le seul réseau collecteur de ces eaux.

En cas d'insuffisance ou d'absence du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les dispositifs de stockage, d'écoulement ou de ré infiltration nécessaires suivant la nature des terrains, etc...

Sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil), tous les travaux devront faire l'objet d'un avis des Services Techniques communaux ou syndicaux.

L'article L 214-1 et suivants du Code de l'Environnement précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

### 3. Autres réseaux

#### *Réseaux d'électricité, de téléphone et autres réseaux*

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

Les compteurs de téléphone, gaz et électricité seront incorporés dans une niche dissimulée dans la clôture le long du domaine public.

### **Article U1a 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet -

### **Article U1a 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, 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.

Sauf dispositions contraires reportées sur les documents graphiques, toute construction ou installation devra respecter un recul de cinq mètres par rapport à l'alignement.

### **Article U1a 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La règle générale s'applique au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, débords de toits, saillies, corniches, 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.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter:

- soit en respectant un recul au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire sans pouvoir être inférieur à cinq mètres.
- soit sur au plus une limite séparative, dans ce cas toutes les mesures indispensables seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et la circulation devra être aisément assurée par ailleurs.

### **Article U1a 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

### **Article U1a 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximum est fixée à 70 %.

### **Article U1a 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### **Hauteur maximale -**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m au faîtage, au droit du terrain naturel avant travaux.

#### **Limite d'application de la règle -**

Cette hauteur ne comprend pas les installations techniques telles que souches de cheminée et de ventilation...

### **Article U1a 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, rappelées dans les Dispositions Générales, demeurent applicables.

Les constructions devront être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

#### **Les clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Seules les clôtures métalliques à larges mailles rectangulaires d'une hauteur maximale de 2 m. sont autorisées.

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

### **Article U1a 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part. Ces aires ne comprennent

pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Les surfaces affectées au stationnement seront

**1. Pour les véhicules de livraison et de service**

- 2 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> ;
- 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>.

**2. Pour le personnel (usines, bureaux, services)**

- une aire de stationnement par emploi.
- deux aires de stationnement pour le gardiennage.

**Article U1a 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement aménagées en espaces verts et entretenues comme tels, à concurrence d'une surface minimale de 12 % de la parcelle.

Sur une profondeur minimale de deux mètres à compter de l'alignement, des espaces verts seront obligatoirement aménagés.

**SECTEUR III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article U1a 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (COS), les possibilités de construction résultent de l'application des articles U1a 3 à U1a 13.

Pour les habitations autorisées au titre de l'article U1a 1, la SHON (surface hors œuvre nette) ne pourra excéder 15 % de la surface du bâtiment réservé aux activités dans la limite de 90 m<sup>2</sup>. par lot.

**Rappel** - la reconstruction à l'identique des surfaces et des volumes est autorisée en cas de sinistre.

**Article U1a 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités économiques industrielles, artisanales et de services publics ou privés, soumises ou non à autorisation ou à déclaration dans les bourgs de Brignoud et de Lancey.

Elle comporte **un secteur UJa**, réservé aux activités économiques de services soumises ou non à déclaration et aux équipements publics.

Certains secteurs de la commune sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) en projet et aux documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI).

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### Article UJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### Rappels

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation

1. L'édification des clôtures conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme;
2. Les installations et travaux divers cités à l'article R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme;
3. Les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés et ceux des arbres isolés classés figurant dans le POS (documents graphiques n°2.1 et 2.3)
5. Les travaux touchant à des éléments de paysage, bâtis ou non, les cônes de vue identifiés sur la Carte des éléments de paysage, (document graphique n°2.3), conformément à l'Article L123 .1-7° du Code de l'Urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UJ2.

#### **1 - Sont notamment admis**

1.1 Dans la zone UJ les installations classées soumises ou non à déclaration et autorisation pour la protection de l'environnement et dans les secteurs UJa les activités classées soumises ou non à déclaration .

1.2 Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité, et que leur surface hors-œuvre nette ne dépasse 150 m<sup>2</sup> par logement.

1.3 Les bureaux liés aux activités implantées dans la zone et les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone

1.4 Les équipements d'accompagnement tels que restaurant d'entreprise ;

1.5 La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure

1.6 Les aires de stationnement

1.7 La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre

**2 - Toutefois,** sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes si elles respectent les conditions ci-après

2.1 Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec le milieu environnant, notamment pour les secteurs exposés au bruit (cf annexe n°4.7 Classement des infrastructures et des secteurs affectés par le bruit);

2.2 La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre

## **Article UJ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UJ 1 sont interdites.

**Dans les secteurs UJa**, les activités classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UJ 3 - ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### **3.1 Accès**

Il sera fait attention à la sécurité des abords au débouché sur la voirie.

Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

#### **3.2 Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **Article UJ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les installations devront se conformer aux dispositions du Code de Santé Publique et de la Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 et au décret d'application n° 93.743.

#### **I - EAU .**

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

#### **Eaux superficielles et souterraines**

Les installations ne figurant pas dans la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, supposant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 et au décret d'application n°93.743

## II - ASSAINISSEMENT -

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

### 1 - Eaux usées -

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, et dans les zones reconnues aptes à ce type d'assainissement (cf Annexes sanitaires du POS), un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental est obligatoire. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

### 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement régulier des eaux pluviales.

Ainsi, l'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les torrents (infiltrations, citernes,...). Il devra, pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000m<sup>2</sup>, fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### Eaux résiduaires industrielles

Pour les rejets industriels non conformes à des rejets domestiques, une analyse de la compatibilité du rejet avec les réseaux et la future station d'épuration pourra éventuellement conduire à un refus de rejet dans les réseaux publics ou à une convention imposant, soit un pré traitement, soit une taxation adaptée.

Les rejets d'eau propre (refroidissement, pompe à chaleur, etc) seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

## III - ELECTRICITE -

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

#### IV - TELEPHONE, CABLE, FIBRES OPTIQUES -

Les réseaux téléphoniques et câblés seront enterrés.

#### V- CITERNES, RESERVOIRS à usage domestique

Les citernes ou réservoirs de toute nature devront être enterrés. Ils pourront être simplement dissimulés si les conditions techniques de réalisation ou de sécurité le justifient.

#### VI –ANTENNES ET PARABOLES à usage domestique

Les dispositifs mis en œuvre doivent privilégier les installations collectives bien intégrées en toiture ou en façade plutôt que les antennes et paraboles individuelles

### **Article UJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **Article UJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter les marges de reculement et les alignements portés au document graphique.

En l'absence d'indications au plan, les constructions seront implantées avec un recul de 7 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publics dont le domaine ferroviaire.

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

### **Article UJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres pour les constructions à usage artisanal et 7 mètres pour les constructions à usage industriel.

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



Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

#### Règles particulières

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, pourront être autorisées ou prescrites, notamment -

- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...),
- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (document graphique n°2.3).

#### **Article UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

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

#### **Article UJ 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

#### **Article UJ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions à usage industriel par rapport au sol naturel est fixée à **12 m** au faîtage. Seules, les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau etc, peuvent dépasser cette cote.

Dans le secteur UJa, les hauteurs des bâtiments existants sont à conserver

#### Règles particulières

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, notamment pour des travaux touchant à un élément de paysage dont les cônes de vue, identifié dans la Carte des éléments de paysage (document graphique n°2.3)

#### **Article UJ 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des éléments identifiés dans la Carte des éléments de paysage, dont les cônes de vue (documents graphiques n°2.3)

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

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

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

### **Article UJ 12 - STATIONNEMENT**

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de -

- emplacements (50 m<sup>2</sup>) pour véhicules poids lourds pour une parcelle inférieure à 10.000 m<sup>2</sup>.
- 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10.000 m<sup>2</sup> et 20.000 m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne le personnel (usines et bureaux) il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m<sup>2</sup>) pour 3 emplois. Pour les logements de fonction il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement. Pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m<sup>2</sup>) par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **Article UJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle. Les arbres seront plantés à un minimum de 2 m des limites parcellaires.

Un plan des aménagements extérieurs, montrant notamment l'organisation des plantations existantes conservées ou supprimées, et des plantations nouvelles devra être joint à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

### Espaces boisés classés

Les terrains classés comme Espaces Boisés Classés – E.B.C.-, à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.19 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UJ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES DE CONSTRUCTION**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols ; il résulte de l'application des articles UJ 3 à UJ 13.

Pour les bureaux, le C.O.S. est égal à 0,60.

La reconstruction à l'identique des surfaces pré-existantes, est autorisée en cas de sinistre.

### **Article UJ 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UK correspond à la zone à caractère artisanal de la ZAC du Verney,  
**Zone supprimée dans le cadre de la modification n°10 du POS**

Certains secteurs de la commune sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) en projet et aux documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont autorisés -

1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, d'artisanat et de services aux entreprises, ainsi que les équipements d'intérêt général,
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que les risques engendrés ne puissent entraîner d'interaction avec les risques liés à la zone UI voisine,
3. Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, dans la limite d'un logement par lot,
4. Les constructions à usage de bureau, liées aux activités implantées dans la zone,
5. L'aménagement, la réhabilitation, la rénovation des constructions existantes, sauf changements de destination excepté ceux permettant d'améliorer l'utilisation des constructions par rapport aux risques - logement transformé en local artisanal, en entrepôt, en bureau,
6. Une extension des commerces existants sans pouvoir dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de vente,
7. Les équipements publics d'infrastructure,
8. Les clôtures,
9. Les démolitions.

### **Article UK 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, notamment les constructions nouvelles à usage de commerce, les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article 1,
2. Les piscines,
3. Les annexes isolées de type abri de jardin et garage.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UK 3 - ACCES ET VOIRIE**

La desserte des lots se fera soit par l'avenue de la Chantourne, soit par les voiries internes à la zone.

### **Article UK 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les installations devront se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique et de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à ses décrets d'application.

#### **1. Alimentation en eau potable -**

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

#### **2. Assainissement -**

- Eaux usées - toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique.  
Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
  
- Eaux pluviales - toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au collecteur public. Le constructeur devra cependant rechercher des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs (infiltrations, citernes...). Il devra, pour tout aménagement portant sur une superficie supérieure à 5.000 m<sup>2</sup>, fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis-à-vis des techniques d'infiltration.

#### **3. Autres réseaux -**

- Electricité - les réseaux Moyenne Tension et Basse Tension seront réalisés par câbles souterrains.
  
- Téléphone, câble, fibres optiques - les réseaux téléphoniques et câblés seront enterrés.

### **Article UK 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La surface minimale des lots est fixée à 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Article UK 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement.

## **Article UK 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

Cette distance pourra être réduite ou supprimée (constructions sur limite) sur deux au plus des limites séparatives à condition que -

- des mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies,
- la circulation soit aisément assurée par ailleurs

## **Article UK 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions ne pourront être disjointes.

Les annexes isolées comme les abris de jardins, garages... ne seront pas autorisées.

## **Article UK 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.

## **Article UK 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions par rapport au terrain naturel est fixée à 10 mètres au faîtage.

Seuls les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures peuvent dépasser cette cote.

## **Article UK 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Toitures -**

Les toitures devront offrir une pente inférieure ou égale à 30 %. Elles seront recouvertes de matériau de type bac acier, zinc et autres dérivés. Les coloris seront choisis dans les nuances de gris ou de blanc.

Les tuiles ou imitations sont interdites ainsi que les matériaux de couverture dont les modules de base sont inférieurs à 1 m<sup>2</sup>.

L'emprise de la toiture sera rectangulaire.

Le faîtage sera perpendiculaire ou parallèle à la voie.

### **2. Façades -**

La variété des matériaux de composition des façades est limitée pour respecter la nécessaire sobriété du secteur.

Les extensions ou les transformations des bâtiments existants devront évoluer dans le cadre réglementaire ou rester fidèles au parti d'origine.  
Les ouvertures ne comprendront pas de linteaux cintrés.  
Les agglos de ciment seront obligatoirement enduits. Les enduits auront une finition frottée, grattée ou lissée, à l'exclusion de toutes finitions écrasées ou projetées.

### 3. Mouvements de terre -

Les mouvements de terre ne devront pas excéder une hauteur de 20 cm par rapport à la cote de la voie desservant la parcelle.

### 4. Clôtures -

Les clôtures réalisées en treillis soudé de teinte blanche ou verte et sans mur bahut auront une hauteur comprise entre 1,50 m et 2,20 m à une distance de 2 m des limites d'emprise publique des voies « allée de la Mine » et « allée des Vernes » et des lots 25, 26 et 27. Cette bande de 2 m sera engazonnée. Ces clôtures seront doublées d'une haie végétale.

Les logements de fonction ne seront pas visibles sur la façade principale de l'activité.

Les antennes seront implantées à moins de 1 m de haut et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

L'habitation et son garage seront intégrés au volume principal du bâtiment d'activité ou en extension accolée en dehors de la façade principale d'activité.

### **Article UK 12 - STATIONNEMENT.**

Il doit être aménagé sur le lot un nombre d'aires de stationnement suffisant pour assurer l'activité - stationnement des véhicules de livraison, de service, de la clientèle et du personnel. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m<sup>2</sup>) par emploi. Pour le logement de fonction - une aire de stationnement en garage couvert et une aire de parking extérieure.

### **Article UK 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES CLASSES**

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement, seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UK 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) résulte de l'application des articles UK 3 à UK 13.

La SHON du logement ne pourra excéder 40 % de la surface du bâtiment réservé aux activités, avec une limite maxima de 120 m<sup>2</sup>.



**Article UK 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### Chapitre 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée.

On distingue -

- **La zone NA**, réservée à l'urbanisation future, non constructible actuellement (à C.O.S. nul) mais qui peut être urbanisée à l'occasion soit d'une modification du P.O.S., soit de la création d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.).

- **Les secteurs NA indiciés** d'urbanisation conditionnelle, qui peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'aménagements -

- **les secteurs NAb1, NAb2** à caractère résidentiel d'habitat individuel isolé environnant le futur stade d'athlétisme dans le quartier du Sabot ;

- **le secteur NAc**, situé le long de la voie ferrée à Brignoud et pouvant accueillir des activités compatibles avec les nuisances de bruit occasionnées par le passage des trains ;

- **le secteur NAe** défini pour accueillir les installations du stade d'athlétisme.

Certains secteurs de la commune sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) en projet et aux documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **Rappels**

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation -

1. L'édification des clôtures conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme
2. Les installations et travaux divers cités à l'article R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme
3. Les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés et ceux des arbres isolés classés figurant dans le POS (documents graphiques n°2.1 et 2.3)
5. Les travaux touchant à des éléments de paysage, bâtis ou non, les cônes de vue identifiés sur la Carte des éléments de paysage, (documents graphiques n°2.3a et 2.3b) , conformément à l' Article L123 .1-7° du Code de l'Urbanisme.

#### **Sont notamment admis sous conditions particulières selon les secteurs**

- 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;
- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone;

#### **Les constructions, ouvrages ou travaux prenant en compte les dispositions relatives aux zones soumises aux risques naturels**

- 1- **en secteur NAb1 et NAb2**, les lotissements d'habitations en individuels isolés, les activités non classées ainsi que les bureaux, services, équipements à la condition qu'ils intéressent l'ensemble des secteurs définis au plan.
- 2- **en secteur NAc**, les activités économiques à la condition de l'établissement d'un plan d'aménagement d'ensemble sur le secteur, ainsi que la rénovation et l'entretien des bâtiments d'habitations existants et la construction de garages privatifs liés aux habitations existantes
- 3- **en secteur NAe**, les équipements sportifs et les installations sanitaires ou d'accueil des sportifs et du public répondant à un plan portant sur l'ensemble du secteur.

**A ces conditions particulières aux secteurs auxquelles s'ajoutent les conditions suivantes, valables pour tous les secteurs, peuvent être admises**

- les installations classées qui correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

- les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec le milieu environnant, notamment pour les secteurs exposés au bruit (cf annexe n°4.7 Classement des infrastructures et des secteurs affectés par le bruit);

- les constructions, ouvrages ou travaux prenant en compte les dispositions relatives aux zones **soumises aux risques naturels d'inondation en bas de versant ri** - Dans de telles zones les constructions pourront être autorisées sous réserve qu'elles soient surélevées de 0,60 m par rapport au terrain naturel par l'intermédiaire de piliers isolés, butte terrassée ou vide sanitaire.

- les travaux touchant à des éléments de paysage, bâtis ou non, les cônes de vue identifiés sur la Carte des éléments de paysage, (documents graphiques n°2.3a et 2.3b) dont ils doivent tenir compte (cf Article L123 .1-7° du Code de l'Urbanisme)

- les citernes ou réservoirs à condition qu'elles soient enterrées, ou dissimulées s'il est justifié techniquement qu'elles ne soient pas enterrées (pour raisons de sécurité comme par exemple les risques d'inondation des sous-sols, etc)

**Article NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA 1 sont interdites.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article NA 3 - ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### 3.1 Accès

Il sera fait attention à la sécurité des abords au débouché sur la voirie.

Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

#### 3.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

### **Article NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les installations devront se conformer aux dispositions du Code de Santé Publique et de la Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 et au décret d'application n° 93.743.

#### I - EAU .

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

#### II - ASSAINISSEMENT

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

##### 1 - Eaux usées -

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, et dans les zones reconnues aptes à ce type d'assainissement (cf Annexes sanitaires du POS), un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental est obligatoire.

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

## 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement régulé des eaux pluviales.

Ainsi, l'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les torrents (infiltrations, citernes,...). Il devra, pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000m<sup>2</sup>, fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## III - ELECTRICITE -

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

## IV - TELEPHONE, CABLE, FIBRES OPTIQUES -

Les réseaux téléphoniques et câblés seront enterrés.

## V- CITERNES, RESERVOIRS

Les citernes ou réservoirs de toute nature devront être enterrés. Ils pourront être simplement dissimulés si les conditions techniques de réalisation ou de sécurité le justifient.

## VI -ANTENNES ET PARABOLES

Les dispositifs mis en œuvre doivent privilégier les installations collectives bien intégrées en toiture ou en façade plutôt que les antennes et paraboles individuelles.

## **Article NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Dans les secteurs NAb1 et NAb2, NAc, NAe**, les opérations de construction et d'aménagement doivent intéresser l'ensemble du secteur défini au plan.

En outre, les constructions d'habitations individuelles isolées autorisées dans le secteur NAb1 et NAb2 doivent se faire sur des parcelles d'au moins 650 m<sup>2</sup>.

## **Article NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en respectant les marges de reculement et les alignements portés aux documents graphiques.

En l'absence d'indication, les constructions nouvelles devront être édifiées à 5 mètres de l'alignement des voies.

Règles particulières -

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, pourront être autorisées ou prescrites, notamment -

- pour la réalisation de garages ou d'annexes à l'habitation ou aux services ;
- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...),.
- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (document graphique n°2.3)

**Article NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes à l'habitation et aux services peuvent être implantées le long d'une limite séparative avec une hauteur maximale limitée à 2,50 m.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Règles particulières

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, pourront être autorisées ou prescrites, notamment

- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...),
- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (document graphique n°2.3)

Les piscines couvertes ou découvertes ne sont pas considérées comme des annexes à l'habitation, elles doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Article NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance minimum peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

**Article NA 9 - EMPRISE AU SOL**

**Dans les secteurs NAb1 et NAb2 -**

La surface de l'emprise au sol des constructions annexes à l'habitation ou aux services construites en limite séparative ne doit pas dépasser **5 %** de la surface de la propriété d'un seul tenant support du projet.

#### **Dans le secteur NAc -**

La surface de l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la propriété d'un seul tenant support du projet.

#### **Article NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment, à partir du sol naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne comptent pas dans la mesure de la hauteur.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des éléments identifiés dans la Carte des éléments de paysage, dont les cônes de vue (documents graphiques n°2.3).

#### **Dans les secteurs NAb, NAc et NAe -**

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à **9** mètres.

La hauteur maximale des annexes à l'habitation ou aux services construites sur limite séparative est limitée à 2,50 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements publics en secteur NAe.

#### **Article NA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **Dans les secteurs NAb1 et NAb2, NAc, NAe**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- 1 - Tout projet de construction neuve et d'extension au sol ou en surélévation doit tenir compte des éléments identifiés dans la Carte des éléments de paysage dont les cônes de vue (documents graphiques n°2.3).
- 2 - L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les remblais qui sont limités à 0,60 m au dessus du terrain naturel. Une hauteur de remblais différente peut être autorisée pour des constructions situées sur des pentes prononcées en dehors des zones soumises à des risques naturels de glissement ou de ruissellement sur versant.
- 3 - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- 4 - Toitures : pour les constructions principales et les annexes construites hors des limites séparatives, les toitures seront de préférence à 2 pans minimum. Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle pour les annexes non accolées à l'habitation pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Toutefois, les pentes de toiture des annexes à l'habitation pourront être comprises entre 20 et 100%.

Les lignes de faîtage seront de préférence perpendiculaires à la courbe de niveau ou parallèle à la voie publique.



Les dépassées de toitures seront au moins de 0,40 m en largeur.

Des toitures différentes peuvent être autorisées pour des équipements publics ou des locaux d'activités économiques.

5 - Enduits - Le blanc pur, toute couleur primaire, et les imitations de matériaux sont prohibés en façades.

6 - Clôtures - il n'est pas obligatoire de clore.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Pour des équipements publics ou des locaux professionnels, une hauteur supérieure à 2m en limite séparative ou en bordure de voirie peut être autorisée pour des raisons de sécurité, de gardiennage dûment justifiées.

Les clôtures en bordure des voies seront constituées soit par un grillage soit par des lisses de bois espacées d'au moins 10 cm, soit par une structure en fer forgé fixé(es) sur une murette enduite d'une hauteur maximum de 0,50m.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées soit par un grillage soit par des lisses de bois espacées d'au moins 10 cm, soit par une structure en fer forgé fixé(es) sur une murette enduite d'une hauteur maximum de 0,50m, doublé de préférence d'une haie vive.

Il est autorisé de conforter ou de refaire à l'identique les murs existants.

Les brise-vues en matière plastique, canis et autres matériaux légers sont interdits en limites séparatives.

## **Article NA 12 – STATIONNEMENT**

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

### **Dans les secteurs NAb1 et NAb2 -**

Il faut prévoir les aires de stationnement suivantes -

- maison individuelle - 2 emplacements dont un couvert

### **Dans le secteur NAe**

Les places de stationnement seront en nombre suffisant pour l'accueil des véhicules particuliers ou des transports en commun des sportifs ou du public en général.

### **Dans le secteur NAc**

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de -

- emplacements (50 m<sup>2</sup>) pour véhicules poids lourds pour une parcelle inférieure à 10.000 m<sup>2</sup>.
- 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne le personnel (usines et bureaux) il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m<sup>2</sup>) pour 3 emplois. Pour les logements de fonction il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement. Pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m<sup>2</sup>) par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Toutefois, **dans tous les secteurs**, en cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaire en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 mètres de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas de non respect des dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus il sera fait application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur, proportionnellement au nombre de places non réalisées.

Pour les logements à caractère social, bénéficiant d'une aide de l'Etat, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas obligatoire.

Dans le cas de réhabilitation d'immeubles existants n'entraînant ni un changement de destination, ni une augmentation de la surface hors œuvre nette, il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement

### **Article NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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 l'immeuble à construire.

#### **1 – Plantations**

Les boisements ou arbres existants non classés en E.B.C. doivent être respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Un plan des aménagements extérieurs, montrant notamment l'organisation des plantations existantes conservées ou supprimées, et des plantations nouvelles devra être joint à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

#### **2 - Espaces boisés classés**

Les terrains classés comme Espaces Boisés Classés – E.B.C.-, à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.19 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Dans la zone NA** le C.O.S. est nul.

**Dans le secteur NAe**, Il n'est pas fixé de COS.

**Dans les secteurs NAb1 et NAb2**, le COS est fixé à 0.20.

**Dans le secteur NAc** il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols ; il résulte de l'application des articles NA 3 à NA 13.  
La reconstruction avec le COS préexistant est autorisée en cas de sinistre.

#### **Article NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### Chapitre 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comporte

1. **des secteurs NCa** pouvant recevoir des installations ou bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation et au traitement de produits d'extraction de nature sables et graviers ;
2. **des secteurs NCb**, dans l'espace écologique des bords de l'Isère à protéger où toute construction est interdite ;

Certains secteurs de la commune sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) en projet et aux documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article NC I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **Rappels**

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation -

1. L'édification des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme;

2. Les installations et travaux divers cités à l'article R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme;

3. Les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme

4. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés figurant dans le POS (documents graphiques n°2.1 et 2.3)

5. Les travaux touchant à des éléments de paysage, bâtis ou non, les cônes de vue identifiés sur la Carte des éléments de paysage, (documents graphiques n°2.3) , conformément à l' Article L123 .1-7° du Code de l'Urbanisme.

#### **Sont 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.

1 - Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, sauf en secteur NCb ;

2 - Les habitations liées aux exploitations agricoles ;

3 - Pour les bâtiments à usage d'activité non liés à l'activité agricole, leur extension dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre nette existante.

4 - La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments non liés à l'activité agricole en cas de sinistre sans changement de destination.

5 - Les installations classées nécessaires à la mise en valeur des produits agricoles cultivés sur la zone.

6 - Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.

7 - Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.

**Dans les secteurs NCa**, les installations et bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation et aux traitements des produits d'extraction.

### **Article NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol sauf celles énumérées à l'article NC 1.

**En secteur NCb**, toute construction est interdite.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article NC 3 - ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### **3.1 Accès**

Il sera fait attention à la sécurité des abords au débouché sur la voirie.

Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

#### **3.2 Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

### **Article NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les installations devront se conformer aux dispositions du Code de Santé Publique et de la Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 et au décret d'application n° 93.743.

#### **I – EAU POTABLE**

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

A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source ou forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

#### **II - ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. Toutes

les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, et dans les zones reconnues aptes à ce type d'assainissement (cf Annexes sanitaires du POS), un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental est obligatoire. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées issues d'élevages industriels, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

## 2 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement régulé des eaux pluviales.

Ainsi, l'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les torrents (infiltrations, citernes,...). Il devra, pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5.000m<sup>2</sup>, fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## III - ELECTRICITE -

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

## IV - TELEPHONE, CABLE, FIBRES OPTIQUES -

Les réseaux téléphoniques et cablés seront enterrés.

## V- CITERNES, RESERVOIRS DOMESTIQUES

Les citernes ou réservoirs de toute nature devront être enterrés. Ils pourront être simplement dissimulés si les conditions techniques de réalisation ou de sécurité le justifient.

## VI -ANTENNES ET PARABOLES

Les dispositifs mis en œuvre doivent privilégier les installations collectives bien intégrées en toiture ou en façade plutôt que les antennes et paraboles individuelles.

### **Article NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains destinés à recevoir les constructions autorisées au titre de l'article NC.1 doivent avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

### **Article NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en respectant les marges de reculement et les alignements portés aux documents graphiques.

En l'absence d'indication, les constructions nouvelles devront être édifiées à 5 mètres de l'alignement des voies.

**Dans le cas des extensions des constructions existantes** (à la date d'opposabilité de la modification n°8 du POS) et à condition que ces extensions, y compris les habitations, soient liées à l'exploitation agricole - pour des préoccupations d'unité architecturale, ces extensions pourront être autorisées dans la continuité des bâtiments existants, si ceux-ci ne respectent pas les règles de prospects actuels.

#### Règles particulières -

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, pourront être autorisées ou prescrites, notamment -

- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...),
- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (documents graphiques n°2.3)

### **Article NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble

#### Règles particulières -

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, pourront être autorisées ou prescrites, notamment -

- pour les extensions de bâtiments existants (à la date d'opposabilité de la modification n°8 du POS) tels que définis à l'article NC 6, autorisation de construire sur une seule limite séparative ;
- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...),



- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (documents graphiques n°2.3)

### **Article NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

### **Article NC 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **Article NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment, à partir du sol naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne comptent pas dans la mesure de la hauteur.

Cette hauteur, mesurée au faîtage de toiture ne doit pas excéder -

- **9 m** pour les bâtiments à usage d'habitation
- **12 m** pour les bâtiments à usage agricole

Des hauteurs maximales différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, notamment -

- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...),
- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (documents graphiques n°2.3a et 2.3b)

### **Article NC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- 1 - Tout projet de construction neuve et d'extension au sol ou en surélévation doit tenir compte des éléments identifiés dans la Carte des éléments de paysage dont les cônes de vue (documents graphiques n°2.3)
- 2 - L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les remblais qui sont limités à 0,60 m au dessus du terrain naturel. Une hauteur de remblais différente peut être autorisée pour des constructions situées sur des pentes prononcées en dehors des zones soumises à des risques naturels de glissement ou de ruissellement sur versant.
- 3 - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- 4 - Toitures - Pour les constructions principales et les annexes construites hors des limites séparatives, les toitures seront de préférence à 2 pans minimum.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle pour les annexes non accolées à l'habitation pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Toutefois, les pentes de toiture des annexes à l'habitation pourront être comprises entre 20 et 100%.

Les lignes de faîtage seront de préférence perpendiculaires à la courbe de niveau ou parallèle à la voie publique.

Les dépassées de toitures seront au moins de 0,40 m en largeur.

Des toitures différentes peuvent être autorisées pour des équipements publics ou des locaux d'activités économiques.

5 - Enduits - Le blanc pur, toute couleur primaire, et les imitations de matériaux sont prohibés en façades.

6 - Clôtures - il n'est pas obligatoire de clore.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres entre propriétés privées et 1,50 m en bordure de voie.

Pour des équipements publics ou des locaux professionnels, une hauteur supérieure à 2m en limite séparative ou en bordure de voirie peut être autorisée pour des raisons de sécurité, de gardiennage dûment justifiées.

Les clôtures en bordure des voies ou en limite séparative seront constituées par un simple grillage.

Il est autorisé de conforter ou de refaire à l'identique les murs existants.

Les brise-vues en matière plastique, canis et autres matériaux légers sont interdits en limites séparatives.

Pour toute construction située le long d'une voie de circulation affectée par le bruit, un mur plein d'une hauteur maximum de 2 m peut être autorisé.

## **Article NC 12 - STATIONNEMENT**

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

## **Article NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** **ESPACES BOISES CLASSES**

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 l'immeuble à construire.

1 – Plantations

Les boisements ou arbres existants non classés en E.B.C. doivent être respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Un plan des aménagements extérieurs, montrant notamment l'organisation des plantations existantes conservées ou supprimées, et des plantations nouvelles devra être joint à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

## 2 - Espaces boisés classés

Les terrains classés comme Espaces Boisés Classés – E.B.C.-, à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.19 du Code de l'Urbanisme

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le secteur **NCb**, le COS est nul.

**En zone NC, et dans le secteur NCa**, il n'est pas fixé de COS.

Toutefois, dans le cadre des dispositions de l'article NC1, pour les constructions à usage d'habitation et pour les constructions d'équipements d'accueil agro-touristique la SHON maximum autorisée est de 250 m<sup>2</sup>.

La reconstruction à l'identique des surfaces pré- existantes, est autorisée en cas de sinistre.

### **Article NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### Chapitre 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison soit de l'existence de risques naturels, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comporte **un secteur NDa**, affecté à l'accueil des nomades et gens du voyage.

Certains secteurs de la commune sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment à la carte réglementaire, au règlement et aux fiches de recommandations du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) en projet et aux documents relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan à l'amont de Grenoble (PPRI).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES**

### **Article ND I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation -

1. L'édification des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
2. Les installations et travaux divers cités à l'article R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
3. Les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme ;
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés et ceux des arbres isolés classés figurant dans le POS (documents graphiques n°2.1 et 2.3) ;
5. Les travaux touchant à des éléments de paysage, bâtis ou non, les cônes de vue identifiés sur la Carte des éléments de paysage, (documents graphiques n°2.3a et 2.3b), conformément à l' Article L123 .1-7° du Code de l'Urbanisme.

#### **1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après**

##### **Dans la zone ND -**

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;

s'ils sont compatibles avec la protection des richesses naturelles ou écologiques,

- 1.1 Les constructions ou installations techniques liées aux activités agricoles et à l'exploitation de la forêt.
- 1.2 Les installations d'intérêt général telles que les stations de transformation E.D.F., station de pompage, réservoir d'eau dans la mesure où leur implantation s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc...)
- 1.3 La restauration des bâtiments existants sans changement de destination.
- 1.4 Pour les bâtiments existants, leur reconstruction à l'identique des surfaces, en cas de sinistre, sans changement de destination.

1.5 Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**Dans le secteur NDa**, les installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage sont les seules autorisées.

## **Article ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans la zone ND**, sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article ND1.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article ND 3 - ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### **3.1 Accès**

Il sera fait attention à la sécurité des abords au débouché sur la voirie.

Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

#### **3.2 Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les aménageurs devront prendre en compte le risque de verglas sur les rampes d'accès.

### **Article ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les installations devront se conformer aux dispositions du Code de Santé Publique et de la Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 et au décret d'application n° 93.743.

#### **1 - EAU POTABLE**

1.1 Toute construction, tout établissement ou installation abritant des activités d'habitation, de loisirs, sportives, ou de tourisme doivent être alimentés en eau potable.

1.2 Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements ou installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. Les installations seront conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

#### **2- ASSAINISSEMENT**

##### **1. Eaux usées -**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, et dans les zones reconnues aptes à ce type d'assainissement (cf Annexes sanitaires du POS), un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental est obligatoire. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées issues d'élevages industriels, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

## 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement régulé des eaux pluviales.

Ainsi, l'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter au maximum l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les torrents (infiltrations, citernes,...). Il devra, pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000m<sup>2</sup>, fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## III - ELECTRICITE

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou encastrés. En cas d'impossibilité technique il pourra se faire par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

## IV - TELEPHONE, CABLE, FIBRES OPTIQUES

Les réseaux téléphoniques et câblés seront enterrés.

## V- CITERNES, RESERVOIRS domestiques

Les citernes ou réservoirs de toute nature devront être enterrés. Ils pourront être simplement dissimulés si les conditions techniques de réalisation ou de sécurité le justifient.

## VI - ANTENNES ET PARABOLES

Les dispositifs mis en œuvre doivent privilégier les installations collectives bien intégrées en toiture ou en façade plutôt que les antennes et paraboles individuelles

L'installation sera conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

## **Article ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains destinés à recevoir les constructions autorisées au titre de l'article NC.1 doivent avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.



## **Article ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en respectant les marges de reculement et les alignements portés aux documents graphiques.

En l'absence d'indication, les constructions nouvelles devront être édifiées à 5 mètres de l'alignement des voies.

### Règles particulières

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, pourront être autorisées ou prescrites, notamment -

- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...),.
- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (documents graphiques n°2.3)

## **Article ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### Règles particulières

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, pourront être autorisées ou prescrites, notamment -

- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...),.
- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (documents graphiques n°2.3)

## **Article ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

## **Article ND 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **Article ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment, à partir du sol naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne comptent pas dans la mesure de la hauteur.

Cette hauteur, mesurée au faîtage de toiture ne doit pas excéder -

- **9 m** pour les bâtiments à usage d'habitation, de loisirs ou touristiques
- **12 m** pour les bâtiments à usage agricole ou forestier

Des hauteurs maximales différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, notamment

- pour la réalisation des locaux techniques (transformateur, local à poubelles etc...),
- pour des travaux touchant à un élément de paysage identifié dans la Carte des éléments de paysage (documents graphiques n°2.3)

## **Article ND 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- 1 - Tout projet de construction neuve et d'extension au sol ou en surélévation doit tenir compte des éléments identifiés dans la Carte des éléments de paysage dont les cônes de vue (documents graphiques n°2.3)
- 2 - L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de réduire au maximum les remblais qui sont limités à 0,60 m au dessus du terrain naturel. Une hauteur de remblais différente peut être autorisée pour des constructions situées sur des pentes prononcées en dehors des zones soumises à des risques naturels de glissement ou de ruissellement sur versant.
- 3 - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- 4 - Toitures - Pour les constructions principales et les annexes construites hors des limites séparatives, les toitures seront de préférence à 2 pans minimum. Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle pour les annexes non accolées à l'habitation pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 50 et 100 %. Toutefois, les pentes de toiture des annexes à l'habitation pourront être comprises entre 20 et 100%.

Les lignes de faîtage seront de préférence perpendiculaires à la courbe de niveau ou parallèle à la voie publique.

Les dépassées de toitures seront au moins de 0,40 m en largeur.

Des toitures différentes peuvent être autorisées pour des équipements publics ou des locaux d'activités économiques.

5 - Enduits - Le blanc pur, toute couleur primaire, et les imitations de matériaux sont prohibés en façades.

6 - Clôtures - il n'est pas obligatoire de clore.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres entre propriétés privées et 1,50 m en bordure de voie.

Pour des équipements publics ou des locaux professionnels, une hauteur supérieure à 2m en limite séparative ou en bordure de voirie peut être autorisée pour des raisons de sécurité, de gardiennage dûment justifiées.

Les clôtures en bordure des voies seront constituées par un grillage ou des lisses de bois fixés sur une murette enduite d'une hauteur maximum de 0,50m.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées par un grillage doublé d'une haie vive et fixé sur une murette enduite d'une hauteur maximum de 0,50m.

Il est autorisé de conforter ou de refaire à l'identique les murs existants.

Les brise-vues en matière plastique, canis et autres matériaux légers sont interdits en limites séparatives.

Pour toute construction située le long d'une voie de circulation affectée par le bruit, un mur plein d'une hauteur maximum de 2 m peut être autorisé.

## **Article ND 12 - STATIONNEMENT**

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

## **Article ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** **ESPACES BOISES CLASSES**

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 l'immeuble à construire.

### **1 – Plantations**

Les boisements ou arbres existants non classés en E.B.C. doivent être respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Un plan des aménagements extérieurs, montrant notamment l'organisation des plantations existantes conservées ou supprimées, et des plantations nouvelles devra être joint à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

### **2 - Espaces boisés classés**

Les terrains classés comme Espaces Boisés Classés – E.B.C.-, à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.19 du Code de l'Urbanisme

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone ND et dans le secteur NDa, il n'est pas fixé de COS.

La reconstruction identique des surfaces pré-existantes, est autorisée en cas de sinistre.

#### **Article ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.