

## 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
- Article 5 Risques Naturels
- Article 6 dispositions réglementaires applicables à l'ensemble de la zone
- Article 7 Définitions
- Article 8 Lexique des destinations
- Article 9 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les constructions à usage de commerces

### 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 applicables à la zone UE
- Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone UI

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

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone AU

### TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

### TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N



## Plan Local d'Urbanisme Règlement d'urbanisme

### Modification N°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 4 mars 2016 approuvant la modification n° 1 du PLU

## Commune de Croles

### Plan Local d'Urbanisme

#### 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	Risques Naturels
Article 6	Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble de la zone
Article 7	Définitions
Article 8	Lexique des destinations
Article 9	Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les constructions à usage de commerces

**Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**  
Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune de Croles.

**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 - R 111-4 - R 111-15 - R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
  3. Les articles L 111-9, L 111-10, L123-6, L313-7 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un suris à scabier.
  4. Les règles spécifiques des lotissements, lorsque leur maintien a été demandé par les colets.
- La liste des lotissements concernés par ce maintien est reportée en annexe au PLU.

\* \* \* \* \*

**Code de l'urbanisme :**

**Article R. 111-2** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R. 111-4** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R. 111-15** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les prescriptions d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

**Article L123-1-5** Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment interdire la construction, délimiter les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des contributions écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

**Code rural et de la pêche maritime :**

**Article L. 111-3 du Code Rural et de la pêche maritime**

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles

habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

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

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

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

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

### **Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

Les zones urbaines sont dites « zones U »  
Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

Les zones à urbaniser sont dites zones AU.

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

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

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

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

Les zones agricoles sont dites zones A.  
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

5

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

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

Les zones naturelles et forestières sont dites zones N.

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

« En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de constructions prévues à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols ».

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

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

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

Les dispositions des articles 1 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 - RISQUES NATURELS**

Tous les secteurs du PLU sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé le 30.07.2007, et au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé le 03.12.2008. Les prescriptions d'urbanisme du PPRN et du PPRN doivent être appliquées et elles se substituent à celles du PLU si elles sont plus contraignantes. (Voir Annexes du présent PLU).

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

La Commune de Orléans est classée en zone de sismicité II au vu du décret n°91.481 du 14 mai 1991. Les arrêtés du 16 juillet 1992 et du 29 mai 1997 rend obligatoires l'application des règles parasismiques en vigueur pour les constructions ou installations dites à "risque normal" (correspondant à des bâtiments équipements ou installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat).

### **Article 6 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

Le Plan comporte aussi :

les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.130.1 et L.130.2 du Code de l'Urbanisme.  
les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur distribution, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.  
les éléments de paysage et de patrimoine à protéger en application de l'article L.123-1-5- III-2° du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à ce titre à autorisation ainsi que la démolition des éléments de patrimoine répertoriés.

6

**Article 7 - DEFINITIONS**

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

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

**Article 8 - LEXIQUE DES DESTINATIONS**

Conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme, le présent règlement distingue les neuf destinations des constructions suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la région urbaine grenobloise précise la destination « commerces » en distinguant deux typologies :

- \* les « commerces de détail et de proximité » (avec l'habitat) sont dédiés à des achats du quotidien (alimentation, tabac, presse,...), ou des achats occasionnels de produits légers (peut équiperment de la personne ou de la maison), ou des achats exceptionnels de produits légers (électroménager, Hi-Fi, vidéo,...) ;
- \* les « commerces de détail et de non proximité » (avec l'habitat) sont dédiés à des achats occasionnels de produits lourds ou encombrants (jardinerie, bricolage,...) ou des achats exceptionnels de produits lourds ou encombrants (meubles, automobile,...).

**Article 9 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCES**

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce ne peut excéder un plateau correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à compter du 1er janvier 2016 (article L111-5-1 du code de l'urbanisme).

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME****SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL**

**Article n°1** Occupations et utilisations du sol interdites.

**Article n°2** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article n°3** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

**Article n°4** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

**Article n°5** Surface minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article n°6** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**Article n°7** Implantation des constructions (et unes par rapport aux autres sur une même propriété).

**Article n°8** Hauteur maximale des constructions.

**Article n°9** Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

**Article n°10** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

**Article n°11** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article n°12** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

**Article n°13** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

**Article n°14** Coefficient d'occupation des sols.

## Commune de Croilles

### Plan Local d'Urbanisme

# UI

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

##### CHAPITRE 6 - ZONE UI

###### CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend trois sous secteurs:

- La zone U1f correspondant aux zones de frange verte permettant de créer des zones tampon entre les zones d'habitat et celles d'activités et susceptibles d'accueillir également tous types de réseaux et des aménagements piétons-cycles.
- La zone U1ca correspondant aux zones de corridor écologique le long du ruisseau du Craponnoz, (5 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau) où toute nouvelle construction est interdite.
- La zone U1i correspondant aux tenements situés à l'angle de la rue Jean Monnet et de la rue du Pré de l'Homme. Cette zone est destinée à recevoir des constructions contribuant à redynamiser et à requalifier le secteur d'entrée est de la zone industrielle.

Tous les secteurs du PLU sont exposés à des risques naturels et induits à ce titre « r ».

Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se rapportant au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé le 30.07.2007, et au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé le 03.12.2008. Les prescriptions d'urbanisme du PPRN et du PPRI doivent être appliquées et elles se substituent à celles du PLU si elles sont plus contraignantes. (Voir Annexes du présent PLU).

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

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

##### ARTICLE UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sur l'ensemble de la zone UI sont interdits:

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UI 2;
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles ou forestières;
- Les constructions à usage commercial, artisanal à l'exception de celles autorisées à l'article UI2;
- Les constructions à usage de bureau à l'exception de celles autorisées à l'article UI2;
- Les constructions et installations des établissements soumis à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles autorisées à l'article UI2;
- Les terrains de campings et de caravanes;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules;
- Les piscines.

##### ARTICLE UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Activités:**
  - Sur l'ensemble de la zone :
    - Les constructions et installations des établissements soumis à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier.
    - Les constructions de bureau à condition qu'elles soient directement liées à l'activité industrielle autorisée.
  - Les extensions des constructions à usage artisanal et de bureau uniquement existantes à la date d'approbation du PLU.
  - Les extensions des constructions à usage commercial uniquement existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente par établissement commercial.

En zone UI1 :

- Les constructions à usage de bureaux;
- les constructions à usage commercial, sous réserve qu'elles constituent des « commerces de détail et de non proximité », et dans la limite de 500m<sup>2</sup> de surface de vente par établissement commercial.

**Habitat:**

- 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 aux bâtiments d'activité et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

• Dans les zones UIf:

- Les prescriptions d'urbanisme du PPRN et du PPRI peuvent :
  - o soit interdire certaines ou toutes occupations et utilisations du sol
  - o soit soumettre certaines occupations et utilisations du sol à des contraintes spécifiques (voir Annexes du présent PLU)

- Dans les zones de danger situées de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz naturel, les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation sont les suivantes :

Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf colonne IFE des tableaux en Annexe du présent PLU) : Informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ses projets sur sa canalisation.

Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (cf colonne PEL des tableaux en Annexe du présent PLU) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.

Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (cf colonne ELS des tableaux en Annexe du présent PLU) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Dans les zones de danger liées à la présence de l'installation classée, la société STRICORELECTRONICS, les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation sont les suivantes :

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

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

**ARTICLE UI 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.**

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales, demeure applicable.

- 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.
- Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour la sécurité des personnes utilisant ces accès (notamment en l'absence de trottoir...). Ceci concerne des sorties sur le domaine public et privé (voies, piste cyclable...) et notamment à proximité des croisements (carrefour, giratoire).
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La division d'un bâtiment existant ou d'une unité foncière ne doit pas donner lieu à la multiplication des accès. En cas de problème de sécurité et/ou d'intégration urbaine, une seule sortie piétonne et une seule sortie automobile sur la voie pourront être imposées.
- Toute voie doit garantir des cheminements piétons dont la qualité doit correspondre au caractère et à la vocation du secteur.
- L'accès au terrain est interdit depuis la RD 10 et RD 1090 si le terrain est bordé par une autre voie.

**ARTICLE UI 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.**

**Eaux usées domestiques**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement respectera les prescriptions communales en matière d'assainissement collectif applicables au territoire de la commune.

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

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

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux prescriptions communales en matière d'assainissement non collectif.

**Eaux usées non domestiques**

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

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

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation,...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

#### Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, cas pourront être écartées vers un réseau de chanutourne et /ou le réseau collectif en transant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisée.

#### Autres réseaux

Les compteurs et coffrets doivent être dissimulés et doivent être accessibles depuis le domaine public. Ils seront encastrés. Les coffrets en relief sont interdits (voir le livret de conseils architecturaux et paysagers en annexe).

#### Ordures ménagères

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, une aire de stockage des conteneurs d'une capacité correspondant aux besoins de l'opération sera aménagée de manière à être accessible depuis le domaine public après accord du service gestionnaire. Les bennes à ordures (papier, carton, et autres) devront être protégées par des écrans convenablement traités sur le pourtour.

#### Article UI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Sans objet.

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

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

L'implantation des constructions doit se faire à 7 m minimum par rapport à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie.

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

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

Dispositions générales: Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

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

Cette marge peut être réduite ou supprimée sur l'une ou plus des limites séparatives, dans le cas de constructions jumelées (portant sur des éléments voisins et différents mais prévus dans le cadre d'un projet d'ensemble), lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu) et lorsque la circulation est bismement assurée par ailleurs.

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

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

Sans objet.

#### Article UI 9 - Emprise au sol des constructions.

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

- les débords de toit,
- les balcons dans la limite de 1 m,
- le sous-sol de la construction,
- les locaux poubelles.

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder:

- 0,5 pour les lots jusqu'à 10 000m<sup>2</sup>,
- 0,16 pour les lots supérieurs à 10 000 m<sup>2</sup>

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

#### Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions.

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

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment située face à la pente.

Cette hauteur sera mesurée :

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

La dépassement de cette hauteur maximale pourra être étudié dans le cadre de projet industriel faisant apparaître des contraintes techniques spécifiques et avérées et mettant en œuvre une démarche architecturale de qualité capable d'intégrer les dites constructions à l'échelle de la commune.

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

**Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.**

La conception du projet (bâtiment et aménagement) doit privilégier les cibles du développement durable (voir le livret de conseils architecturaux et paysagers joint en Annexe).

**Les clôtures**

- Elles ne sont pas obligatoires;
- Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives et/ou de certains murs, de grilles ou d'éléments bois. La hauteur de la muraille n'excèdera pas 0,50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois n'excèdera pas 2 m;
- Elles ne doivent représenter aucune gêne vis-à-vis de la circulation.

**Couleurs des bois et éléments métalliques**

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

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables sont autorisés. Chaque projet devra rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement.

**Lignes électriques et téléphoniques**

- Elles seront obligatoirement enterrées.

**Les antennes paraboliques**

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

**Les climatiseurs**

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

**Protection des éléments de paysage et de patrimoine bâti:**

Il est rappelé que la coupe ou le défrichement des éléments de paysage répertoriés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

Les éléments de paysage répertoriés doivent être préservés. La coupe ou le défrichement de ces éléments seront autorisés uniquement lorsqu'ils sont rendus nécessaires:

- pour des travaux de sécurisation contre les risques naturels
- lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la sécurité des biens et des personnes
- lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour un projet de construction autorisée dans le secteur, sous réserve que ces éléments de paysage soient reconstruits avec une valeur écologique et paysagère identique dans l'environnement immédiat du dit projet.

**Article UI 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations propres et en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être d'une taille suffisante pour accueillir le stationnement des véhicules de livraison, de service, des visiteurs et du personnel. Ces aires sont à dissocier de celles réservées aux manœuvres des véhicules.

Les aires de stationnement au sol de plus de 150 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en dissimulant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec, pour chaque arbre, un cube de terre de deux mètres d'arbre ou volume équivalent.

Pour les activités industrielles: un emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit être aménagée.

Pour les activités de bureau liées à l'activité industrielle: un emplacement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit être aménagée.

Pour les activités d'entretien liées à l'activité industrielle: pas de stationnement.

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

Pour les activités commerciales: une surface représentant une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce sera dédiée aux stationnements des véhicules.

- Pour les activités artisanales: un emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit être aménagée.

- Pour les activités de bureaux et de service: un emplacement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit être aménagée.

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de l'opération, le constructeur est autorisé à aménager les places manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'activité, il sera exigé 1 place de vélo pour 5 places de voitures créées.

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

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

**Article UI 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations.**

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

Pour les travaux sur constructions existantes :

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

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

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

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



etc.) et devront être d'essences variées en référence à la brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil Général de l'Isère en 2004 disponible en mairie.

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

#### **Article UI 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

En zone UI, il n'est pas fixé de COS.

Le COS résulte de l'application des articles UI.1 à UI.13.