



# **Plan Local d'Urbanisme Règlement d'urbanisme**

## **Modification N°2**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 31 mars 2017 approuvant la modification n° 2 du PLU

## 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

## **Commune de Crolles**

### **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 Crolles.

## **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, L 123-6, L 313-7 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. Les règles spécifiques des lotissements, lorsque leur maintien a été demandé par les colotis. 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 préoccupations 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 comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, 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 continuités 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 résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique 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 classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

#### Les zones à urbaniser sont dites «zones AU».

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

- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ».
- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»

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.

« 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 construire prévus 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 bénéficie 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 limitée, 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 PPRI 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 Crolles est classée en zone de sismicité 1b au vu du décret n°91.461 du 14 mai 1991 Les arrêtés du 16 juillet 1992 et du 29 mai 1997 rend obligatoire l'application des règles parasismiques en vigueur pour les constructions ou installations dites à "risque normal" (correspondant à des bâtiments équipements ou installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat).

**Article 6 – 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 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 L123-1-5-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.

## **Article 7 – DEFINITIONS**

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

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

## **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 (petit équipement de la personne ou de la maison), ou des achats plus 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 plafond 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 L111-6-1 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** Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.  
**Article n°6** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.  
**Article n°7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.  
**Article n°8** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.  
**Article n°9** Emprise au sol des constructions.  
**Article n°10** Hauteur maximale des constructions.  
**Article n°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.  
**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.

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

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



# Commune de Crolles

## Plan Local d'Urbanisme

# UA

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE 1 - ZONE UA

##### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux secteurs les plus anciens et les plus denses de la commune regroupant le bâti des quartiers de l'Eglise, du Brocey, du Fragnès, de l'Abbaye des Ayes, du chemin de Masson, de la rue Château Robert.

Malgré cette forte densité, les secteurs de la zone UA permettent la réalisation de constructions nouvelles. Cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (commerces, bureaux, services, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes...). Les habitations nouvelles et les autres constructions resteront en cohérence avec l'architecture du bâti existant pour participer à la mise en valeur du patrimoine. En limite des autres zones urbaines, l'architecture participera également à assurer la transition entre les deux tissus urbains.

La zone UA comporte un sous secteur:

- La zone UAco correspondant aux zones de corridor écologique le long des ruisseaux du Craponoz, de Montfort et de Crolles (5 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau) où toute nouvelle construction est interdite. Seuls les aménagements dans les bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU sont possibles.

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

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

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

Sur l'ensemble de la zone UA sont interdits:

- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles, industrielles ou forestières.
- Les constructions à usage artisanal à l'exception de celles autorisées à l'article UA2
- Les constructions et installations des établissements soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Les constructions et installations des établissements soumis 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 UA2
- Les terrains de campings et de caravanes;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

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

Sont admises sur l'ensemble de la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- L'habitat:
  - En application de l'article L123-1-5-II-4° du Code de l'urbanisme, les opérations, dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, ou dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 10 logements devront comporter au minimum 30 % de surface de surface de plancher dédiés au logement locatif social ou de nombre de logements locatifs sociaux dont 1 PLAI (ou équivalent en fonction de l'évolution des dispositifs en place) toutes les tranches de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés.
  - Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles UA 6, 7,9 et 10, 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.
- Les annexes au bâtiment principal auront à la date d'opposabilité du PLU une surface totale qui ne pourra pas dépasser 30 m<sup>2</sup>.
- Les piscines sous conditions que leurs éléments techniques soient:
  - intégrés dans le volume des piscines,
  - ou enterrés,
  - ou intégrés dans une autre construction (maison, local spécifique).
- Les garages collectifs: sur des terrains sans habitation, la construction ou l'aménagement d'un bâtiment dédié exclusivement au stationnement de plusieurs véhicules sont autorisés à condition que ledit bâtiment ne présente pas plus de deux portes d'accès et /ou plus de deux accès sur la voirie.
- Les commerces sous condition qu'ils constituent des « commerces de détail et de proximité », et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente par établissement commercial.
- Les constructions à usage artisanal sous condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier.
- Les constructions et installations des établissements soumis à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

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

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

### ARTICLE UA 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 (voie, 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 voirie 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 UA 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 déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L214-1 du Code de l'Environnement).

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

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

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 appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel (réseaux, station d'épuration), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### 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, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne et /ou le réseau collectif en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

#### 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, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement de taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères en accord avec le service gestionnaire.

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

Sur des terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif, la superficie d'un terrain constructible devra permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux prescriptions communales en matière d'assainissement non collectif.

### **Article UA 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 est autorisée à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie et jusqu'à 5 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait.

Lorsque la voie et/ou l'emprise publique soumise au respect de cet article se situe plein sud, sud-est ou sud-ouest par rapport au terrain, l'implantation des constructions sera autorisée jusqu'à 20 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait afin de permettre la recherche d'une meilleure performance énergétique de ladite construction.

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

Concernant les piscines, les bordures de bassin doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement ou de la limite de fait.

#### **Article UA 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.

Les constructions seront implantées:

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

Les annexes seront implantées soit sur une ou deux limites séparatives, ou en retrait au minimum de deux mètres.

Concernant les piscines, les bordures de bassin doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

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

Sans objet

#### **Article UA 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 annexes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les piscines,
- les locaux poubelles.

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

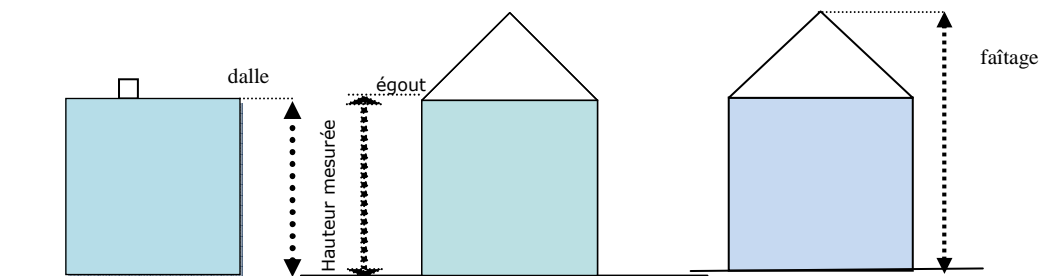
Pour les bâtiments existants dépassant l'emprise au sol autorisée à la date d'approbation du PLU, l'aménagement dans le volume existant est néanmoins autorisé.

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

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

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

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

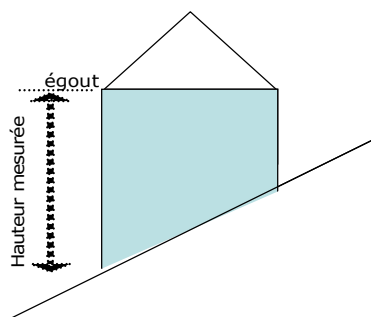


Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment située face à la pente.

Cette hauteur sera mesurée :

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

*Mode de calcul de la hauteur des constructions*



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

- 9 m pour le bâtiment principal;
- 2.5 m : pour les annexes, pour les extensions situées à l'alignement ou sur la limite de fait ou sur la limite séparative et jusqu'en retrait de deux mètres ainsi que pour les garages groupés.

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

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

**Article UA 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.**

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Toute construction:

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

## 1. Concernant les bâtiments existants:

### Aspect général:

- Les éléments traditionnels tels que contreforts, corniches, génoises, lucarnes et voûtes seront respectés (conservés dans leurs formes et leurs dimensions);
- Les nouvelles ouvertures devront être plus hautes que larges. Les tableaux des nouvelles fenêtres doivent avoir une largeur comprise entre 18 et 25 cm. L'épaisseur des murs restante, traitée en embrasure est fortement conseillée. (voir livret de conseils architecturaux et paysagers);
- Les murs en pierre existants doivent être conservés.

### Remblais, inscription dans le terrain:

- Les talus ou mouvements de terre ne devront pas excéder 0.80 m du terrain naturel, sauf pour la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure.

## 2. Concernant les constructions neuves:

### Aspect général:

- Les pastiches sont interdits. Seuls les abris bois d'aspect chalet inférieur à 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher seront autorisés, dans la limite d'un abri par logement. (voir livret de conseils architecturaux et paysagers);
- L'ensemble des façades d'un ensemble bâti doivent se limiter à l'utilisation d'une couleur déclinée en deux tons au maximum. Ces tons doivent permettre de souligner les éléments d'architecture tels que: corniches, bandeaux, loggias, balcons, tableaux, soubassements, poteaux, chaînage d'angle.

### Remblais, inscription dans le terrain:

- Les constructions neuves utiliseront les dénivellations éventuelles du sol naturel de façon identique à celle des bâtiments voisins existants, avec le minimum de mouvements de terre;
- Il est en outre formellement interdit de les asseoir sur des remblais s'inscrivant de façon artificielle sur le sol naturel: les talus ou mouvements de terre ne devront pas excéder 0.80 m par rapport au terrain naturel, sauf pour la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure.

## 3. Concernant les bâtiments existants et les constructions neuves:

### Murs extérieurs et enduits:

- Les enduits seront traditionnels: à la chaux et au sable;
- Il est interdit de marquer les différents niveaux par différents enduits;
- Les tyroliennes et les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits;
- Les murs en placage de pierres apparentes sont interdits;
- Les souches de cheminées et autres sorties de toiture seront autant que possible regroupées et enduites de la même façon que les murs: la forme rectangulaire et les percements traditionnels (dallettes, ouvertures latérales) seront respectés. Tout couronnement préfabriqué (aérateur, etc.) est interdit. Les tuyaux inox seront dissimulés dans une fausse souche.

### Charpentes, couvertures:

- Pentes des toitures:
  - o Pour les bâtiments principaux et les annexes accolées:  
Sont interdites les toitures à 1 pan et les toitures terrasses, exceptées les toitures terrasses végétalisées;
  - o Pour les annexes non accolées et les extensions au bâtiment principal, les toitures à 1 pan sous forme d'appentis sont autorisées ainsi que les toitures terrasses végétalisées;
  - o Des dépassées de toiture d'au moins 0.60 m sont obligatoires, sauf en cas d'implantation sur limites séparatives et excepté pour les toitures terrasses végétalisées et les annexes;
  - o En dehors des toitures terrasses végétalisées, les pentes des toits devront varier entre 37% et 100%;
  - o Pour des raisons énergétiques, les distributions externes des constructions pourront être traitées par toiture terrasse non végétalisée.



- Type et forme:
  - o Les couvertures seront:
    - en tuile canal grande onde ou écaille;
    - en matériaux métalliques d'aspect lisse posés à la manière du cuivre ou zinc (c'est-à-dire avec des joints debout) pour les extensions de constructions principales de 30 m<sup>2</sup> maximum.
  - o La couverture en ardoise est interdite sauf la réfection des bâtiments existants qui sont déjà couverts en ardoises;
  - o Tonalité des matériaux de couverture en tuile : rouge nuancé, vieilli ou flammé;
  - o Pour les annexes: leur toiture doit être couverte en tuiles, ou en matériaux d'aspect bois ou bardeaux.
- 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 dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement.
- Les éléments techniques sur toiture terrasse végétalisée seront regroupés au centre de la dite toiture et coffrés

#### Barreaudages, mains courantes...:

- L'utilisation des tubes carrés ou d'imitation de fer forgé et l'insertion d'éléments de verre dans les barreaudages est interdite;
- Les portails s'ouvriront vers l'intérieur de la propriété.

#### Couleurs des bois et éléments métalliques:

- Sont concernés les lambris de façade, les bandeaux de rive, les poteaux, les pièces de charpente, les menuiseries d'ouverture (fenêtres) ou de fermeture (volets), les balustrades, les portes et les portails.  
Le blanc est interdit. Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### Les clôtures:

- Elles ne sont pas obligatoires;
- Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois. La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois n'excèdera pas 1.50 m;
- Tout portail ne devra pas dépasser 1.50 m de hauteur à l'exception de ceux encadrés par un mur en pierre existant. Dans ce dernier cas, la hauteur pourra atteindre celle du mur;
- Sur la limite de propriété bordant l'avenue de la Résistance, la hauteur maximale autorisée pour les clôtures est portée à 2m ;
- Tout brise vue apposé provisoirement sur les clôtures, dans l'attente de la végétalisation du terrain devra être de nature végétale;
- Dans le cas d'une clôture en pierre partiellement existante, la nouvelle clôture devra s'harmoniser avec l'aspect du mur en pierre existant, y compris avec sa hauteur;
- Sont autorisés les murs de clôture:
  - o en pierres apparentes, auquel cas seules les pierres locales sont autorisées,
  - o soit en maçonnerie enduite d'un crépi identique à celui de la maison.

#### 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 et privées;
- doivent être éloignés d'au moins 10 m des ouvertures des bâtiments avoisinants;
- Sont interdits sur les toitures excepté sur les toitures terrasses végétalisées.

Protection des éléments de paysage et de patrimoine bâti:

Il est rappelé que la coupe ou le défrichement des éléments de paysage ainsi que la démolition ou la modification des éléments de patrimoine 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.

Toute intervention sur les éléments de patrimoine répertoriés devra participer à la mise en valeur et la réhabilitation de ces dits éléments.

La modification ou la démolition de ces éléments de patrimoine seront autorisées uniquement lorsqu'il apparaît que:

- la modification ne porte pas atteinte à la valeur de ce patrimoine
- la modification ou la démolition sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments de patrimoine du terrain d'assiette ;

Les 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 reconstitués avec une valeur écologique et paysagère identique dans l'environnement immédiat du dit projet.

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

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

Pour des logements sur un terrain privatif:

- 1 emplacement doit être aménagé pour tout logement créant entre 0 et 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- 2 emplacements doivent être aménagés pour tout logement créant entre 51 et 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- 1 emplacement supplémentaire doit être aménagé pour chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour tout logement créant plus de 121 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les logements sociaux: un emplacement par logement doit être aménagé.

Pour les activités commerciales créant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, la surface dédiée aux stationnements devra correspondre aux besoins de la fréquentation estimée (clientèle+ personnel) de la construction tout en tenant compte de la proximité ou non du réseau de Transport en commun et des modes doux de déplacement, sans dépasser une surface représentant une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Pour les activités artisanales créant plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher: un emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit être aménagé

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

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'habitation collective, des stationnements des deux roues non motorisées devront être prévus. Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert. Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

Dans tous les cas, il sera exigé une superficie au moins égale à 4 % de la surface de plancher créée.

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

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

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

Ces difficultés techniques concernent :

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

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées en 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 UA 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

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

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

# Commune de Crolles

## Plan Local d'Urbanisme

# UB

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE 2 - ZONE UB

##### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la zone urbaine essentiellement résidentielle comportant des potentialités d'urbanisation, notamment à proximité du Parc Jean-Claude Paturel.

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

La zone UB comporte cinq sous secteurs:

- La zone UB1 correspondant aux secteurs situés à moins de 200 mètres le long des deux axes principaux de transport en commun à savoir la RD10 et la RD1090 où la commune souhaite favoriser une mutation du tissu urbain plus importante car le mieux desservi.
- La zone UB2 correspondant aux secteurs aménagés sous forme de plan de masse où la commune souhaite permettre l'évolution du bâti existant dans le respect du caractère bâti.
- La zone UB3 correspondant au secteur stratégique de développement de l'habitat sur la commune situé à proximité immédiate du parc Jean-Claude Paturel et sous maîtrise foncière communale.
- La zone UBf 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 UBco correspondant aux zones de corridor écologique le long des ruisseaux du Craponoz, de Montfort et de Crolles (5 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau) où toute nouvelle construction est interdite. Seuls les aménagements dans les bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU sont possibles.

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

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

### ARTICLE UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sur l'ensemble de la zone UB sont interdits:

- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles, industrielles ou forestières;
- Les constructions à usage artisanal à l'exception de celles autorisées à l'article UB2;
- Les constructions et installations des établissements soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE);
- Les constructions et installations des établissements soumis 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 UB2;
- Les terrains de campings et de caravanes;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Le long des voies repérées comme « linéaires commerciaux » sur le plan de zonage, est interdit le changement de destination des locaux à usage commercial, situés en rez-de-chaussée, en une destination autre que le « commerce de détail et de proximité ».

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

Sont admises sur l'ensemble de la zone UB les occupations et utilisations du sol suivantes:

- L'habitat:
  - En application de l'article L123-1-5-II-4° du Code de l'urbanisme, les opérations, dont la surface de plancher égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, ou dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 10 logements devront comporter au minimum 30 % de surface de surface de plancher dédiés au logement locatif social ou de nombre de logements locatifs sociaux dont 1 PLAI (ou équivalent en fonction de l'évolution des dispositifs en place) toutes les tranches de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés.
  - En zone UB2, les projets d'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, seront limités à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.
- Les annexes au bâtiment principal auront à la date d'opposabilité du PLU une surface totale qui ne pourra pas dépasser 30 m<sup>2</sup>.
- Les piscines sous conditions que leurs éléments techniques soient:
  - intégrés dans le volume des piscines,
  - ou enterrés,
  - ou intégrés dans une autre construction (maison, local spécifique).
- Les garages collectifs: sur des terrains sans habitation, la construction ou l'aménagement d'un bâtiment dédié exclusivement au stationnement de plusieurs véhicules est autorisé à condition que ledit bâtiment ne présente pas plus de deux portes d'accès et /ou plus de deux accès sur la voirie.
- Les commerces sous condition qu'ils constituent des « commerces de détail et de proximité », et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente par établissement commercial.
- Les constructions à usage artisanal sous condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier.
- Les constructions et installations des établissements soumis à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

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

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

### **ARTICLE UB 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 (voie, 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 voirie 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 UB 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 déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L214-1 du Code de l'Environnement).

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

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

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 appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel (réseaux, station d'épuration), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### 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, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne et /ou le réseau collectif en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

#### 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, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement de taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères en accord avec le service gestionnaire.

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

Sur des terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif, la superficie d'un terrain constructible devra permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux prescriptions communales en matière d'assainissement non collectif

### **Article UB 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 est autorisée à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie et jusqu'à 5 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait. Lorsque ces voies font moins de 4 mètres de large, l'implantation des constructions sera autorisée au minimum à 4 mètres en retrait de l'alignement opposé ou de la limite de fait entre le terrain et la voie.

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



mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait afin de permettre la recherche d'une meilleure performance énergétique de ladite construction.

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

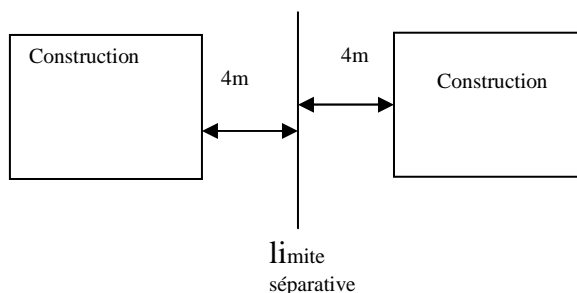
Concernant les piscines, les bordures de bassin doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement ou de la limite de fait.

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante 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 ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

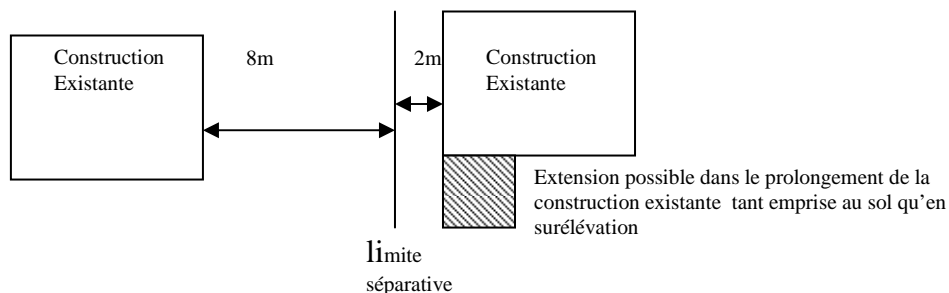
### Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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.

En zone UB, UB1 et UB3, les constructions devront s'implanter à 4 m minimum des limites séparatives. Cette marge peut être réduite ou supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, dans le cas de constructions jumelées (portant sur des terrains voisins et différents mais prévus dans le cadre d'un projet d'ensemble), et lorsque la circulation est aisément assurée.



En zone UB et UB1, lorsque le bâtiment existant à la date d'opposabilité du PLU ne se situe pas déjà à 4 mètres minimum des limites séparatives, les extensions et les annexes pourront s'implanter dans le prolongement de la dite construction sous réserve que le projet ne constitue pas une gêne supplémentaire pour les constructions avoisinantes notamment en terme d'ensoleillement.



En zone UB2, les constructions devront s'implanter:

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

En zone UB2, pour les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, lorsque que par le positionnement initial de la construction existante, l'extension envisagée ne peut être implantée:

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

d'autres implantations seront autorisées, sous réserve que le projet ne constitue pas une gêne supplémentaire pour les constructions avoisinantes notamment en terme d'ensoleillement.

Les annexes seront implantées soit sur une ou deux limites séparatives, ou en retrait au minimum de deux mètres.

Concernant les piscines, les bordures de bassin doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante 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 ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

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

Sans objet

### **Article UB 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 annexes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les piscines,
- les locaux poubelles.

En zone UB, l'emprise au sol ne peut excéder 20% de la surface de la parcelle.

En zone UB 1, l'emprise au sol ne peut excéder 25% de la surface de la parcelle.

En zone UB et UB 1, lorsque l'emprise au sol de la construction existante est atteinte à la date d'approbation du PLU, les projets d'extension des constructions existantes, seront limités à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.

En zone UB 2, en dehors des projets d'extension des constructions existantes, l'emprise au sol ne peut excéder 25% de la surface de la parcelle.

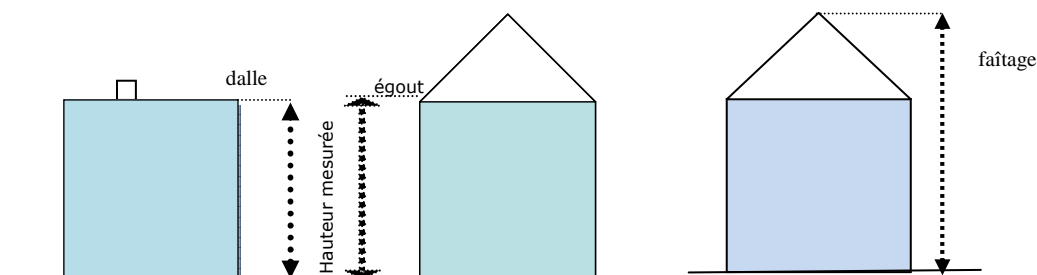
En zone UB 3, l'emprise au sol ne peut excéder 30% de la surface de la parcelle.

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

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

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

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

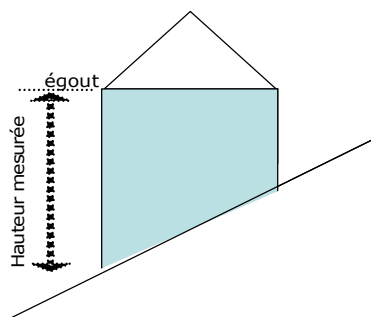


Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment située face à la pente.

Cette hauteur sera mesurée :

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

*Mode de calcul de la hauteur des constructions*



La hauteur maximum d'une construction dans la zone UB et UB 2 ne doit pas excéder jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux:

- 7 m pour le bâtiment principal;

La hauteur maximum d'une construction dans la zone UB1 ne doit pas excéder jusqu'au faîtage ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux:

- 10 m pour le bâtiment principal;

La hauteur maximum d'une construction dans la zone UB3 ne doit pas excéder jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux:

- 12 m pour le bâtiment principal;

La hauteur maximum ne doit pas excéder 2.5 m.pour :

- les annexes
- les extensions situées à l'alignement ou sur la limite de fait ou sur la limite séparative et jusqu'en retrait de deux mètres à l'exception de la zone UB 2
- les garages groupés

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

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

**Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et 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.**

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Toute construction:

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

**1. Concernant les bâtiments existants:**

Remblais, inscription dans le terrain :

Les talus ou mouvements de terre ne devront pas excéder 0.80 m du terrain naturel, sauf pour la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure.

**2. Concernant les constructions neuves:**

Aspect général:

Les pastiches sont interdits. Seuls les abris bois d'aspect chalet inférieur à 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher seront autorisés, dans la limite d'un abri par logement. (voir livret de conseils architecturaux et paysagers)

Remblais, inscription dans le terrain:

Les constructions neuves utiliseront les dénivellations éventuelles du sol naturel de façon identique à celle des bâtiments voisins existants, avec le minimum de mouvements de terre. Il est en outre formellement interdit de les asseoir sur des remblais s'inscrivant de façon artificielle sur le sol naturel: les talus ou mouvements de terre ne devront pas excéder 0.80 m par rapport au terrain naturel, sauf pour la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure.

**3. Concernant les bâtiments existants et les constructions neuves:**

Murs extérieurs et enduits:

- Les enduits seront traditionnels: à la chaux et au sable;
- Les tyroliennes et les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits;
- Les murs en placage de pierres apparentes sont interdits;
- Les souches de cheminées et autres sorties de toiture seront autant que possible regroupées et enduites de la même façon que les murs: la forme rectangulaire et les percements traditionnels (dallettes, ouvertures latérales) seront respectés. Tout couronnement préfabriqué (aérateur, etc.) est interdit. Les tuyaux inox seront dissimulés dans une fausse souche.

Charpentes, couvertures

- Pentas des toitures:
  - o Pour les bâtiments principaux et les annexes accolées:  
Sont interdites les toitures à 1 pan et les toitures terrasses, exceptées les toitures terrasses végétalisées;

- Pour les annexes non accolées et les extensions au bâtiment principal, les toitures à 1 pan sous forme d'appentis sont autorisées ainsi que les toitures terrasses végétalisées;
  - Des dépassées de toiture d'au moins 0.60 m sont obligatoires, sauf en cas d'implantation sur limites séparatives et excepté pour les toitures terrasses végétalisées et les annexes;
  - En dehors des toitures terrasses végétalisées, les pentes des toits devront varier entre 37% et 100%;
  - Pour des raisons énergétiques, les distributions externes des constructions pourront être traitées par toiture terrasse non végétalisée.
- Type et forme:
    - les couvertures seront:
      - en tuile;
      - en matériaux d'aspect lisse sans nervure, sans ondulation de type cuivre, zinc, fer ou aluminium...
    - la couverture en ardoise est interdite sauf la réfection des bâtiments existants qui sont déjà couverts en ardoises;
    - Tonalité des matériaux de couverture en tuile : rouge nuancé, vieilli ou flammé.
  - 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.
  - Les éléments techniques sur toiture terrasse végétalisée seront regroupés au centre de la dite toiture et coffrés

#### Barreaudages, mains courantes...

- L'utilisation des tubes carrés ou d'imitation de fer forgé et l'insertion d'éléments de verre dans les barreaudages est interdite;
- Les portails s'ouvriront vers l'intérieur de la propriété.

#### Couleurs des bois et éléments métalliques:

- Sont concernés les lambris de façade, les bandeaux de rive, les poteaux, les pièces de charpente, les menuiseries d'ouverture (fenêtres) ou de fermeture (volets), les balustrades, les portes et les portails.
- Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### Les clôtures

- Elles ne sont pas obligatoires;
- Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois. La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois n'excèdera pas 1.50 m;
- Sur la limite de propriété bordant l'avenue de l'Abbaye, l'avenue Joliot Curie et la rue de Belledonne, la hauteur maximale des clôtures est de 2 m. Ces clôtures pourront être constituées d'un mur plein crépi, qui devra être agrémenté d'éléments en bois ;
- Tout brise vue apposé provisoirement sur les clôtures, dans l'attente de la végétalisation du terrain devra être de nature végétale;

#### 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 et privées;
- doivent être éloignés d'au moins 10 m des ouvertures des bâtiments avoisinants;
- sont interdits sur les toitures excepté sur les toitures terrasses végétalisées

Protection des éléments de paysage et de patrimoine bâti:

Il est rappelé que la coupe ou le défrichement des éléments de paysage ainsi que la démolition ou la modification des éléments de patrimoine 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.

Toute intervention sur les éléments de patrimoine répertoriés devra participer à la mise en valeur et la réhabilitation de ces dits éléments.

La modification ou la démolition de ces éléments de patrimoine seront **autorisées** uniquement lorsqu'il apparaît que:

- la modification ne porte pas atteinte à la valeur de ce patrimoine
- la modification ou la démolition sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments de patrimoine du terrain d'assiette ;

Les 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 reconstitués avec une valeur écologique et paysagère identique dans l'environnement immédiat du dit projet.

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

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

Pour des logements sur un terrain privatif:

- 1 emplacement doit être aménagé pour tout logement créant entre 0 et 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- 2 emplacements doivent être aménagés pour tout logement créant entre 51 et 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- 1 emplacement supplémentaire doit être aménagé pour chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour tout logement créant plus de 121 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les logements sociaux: un emplacement par logement doit être aménagé.

Pour les activités commerciales créant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface dédiée aux stationnements devra correspondre aux besoins de la fréquentation estimée (clientèle+ personnel) de la construction tout en tenant compte de la proximité ou non du réseau de Transport en commun et des modes doux de déplacement, sans dépasser une surface représentant une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

En zone UB 2 Pour les activités commerciales créant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, une surface représentant une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce sera dédiée aux stationnements des véhicules.

Pour les activités artisanales créant plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher: un emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit être aménagé.

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

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'habitation collective, des stationnements des deux roues non motorisées devront être prévus. Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert. Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

Dans tous les cas, il sera exigé une superficie au moins égale à 4 % de la surface de plancher créée.

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

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

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

Ces difficultés techniques concernent:

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

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées en 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 UB 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

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

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

# Commune de Crolles

## Plan Local d'Urbanisme

# UC

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE 4 - ZONE UC

##### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à la zone urbaine dédiée principalement à l'activité économique. Mais elle a vocation, dans la continuité de l'Eco-quartier projeté, à muter vers une zone mixte dédiée à l'habitat et à l'activité commerciale et de bureau. Elle doit aussi pouvoir accueillir de l'activité artisanale compatible avec la présence de logement en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité des personnes. L'ouverture à l'habitat de cette zone ne doit pas affecter son caractère économique mais le conforter.

Elle comprend un sous secteur:

- La zone UCf 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.

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



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

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

Sur l'ensemble de la zone UC sont interdits:

- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles, industrielles ou forestières;
- Les constructions à usage artisanal à l'exception de celles autorisées à l'article UC2;
- Les extensions des constructions à usage artisanal ou industriel existantes à la date d'approbation du PLU et incompatibles avec de l'habitat (en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité des personnes) à l'exception de celles autorisées à l'article UC2;
- Les constructions et installations des établissements soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE);
- Les constructions et installations des établissements soumis 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 UC2;
- Les terrains de campings et de caravanes;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules;
- Les piscines à l'exception de celles autorisées à l'article UC2;
- Les garages collectifs sur des terrains sans habitation.

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

*Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:*

- Commerces :  
Les commerces dans la limite de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de vente par établissement commercial.
- Activités:
  - Les constructions à usage artisanal comme les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sous condition qu'elles soient compatibles avec la présence de logement en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité des personnes.
  - Les extensions des constructions à usage artisanal ou industriel existantes à la date d'approbation du PLU mais incompatibles avec la présence de logement dans la limite stricte de 30 % de la surface de plancher existante. Cette extension possible pourra se réaliser en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser la limite des 30% de cette surface de plancher existante.
- Habitat:
  - Cet habitat ne pourra être autorisé aussi bien pour les constructions neuves que pour la transformation de constructions existantes que s'il se situe au-dessus des locaux d'activité autorisée dans la zone;
  - Les rez-de-chaussée des constructions seront dédiés aux activités économiques. Ils pourront toutefois recevoir les espaces communs annexes et obligatoires pour les logements à savoir les locaux poubelles ou encore les locaux vélos en application des articles UC4 et UC 12.
  - Logements sociaux:  
En application de l'article L123-1-5-II-4° du Code de l'urbanisme, les opérations, dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, ou dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 10 logements devront comporter au minimum 30 % de surface de surface de plancher dédiés au logement locatif social ou de nombre de logements locatifs sociaux dont 1 PLAI (ou équivalent en fonction de l'évolution des dispositifs en place) toutes les tranches de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés.
- Garages:
  - Liés aux projets de l'habitat autorisés à l'article UC.2;

- La construction ou l'aménagement d'un bâtiment dédié exclusivement au stationnement de plusieurs véhicules sont autorisés, à condition que ledit bâtiment ne présente pas plus de deux portes d'accès et /ou plus de deux accès sur la voirie.

- Piscines:

- en tant qu'équipement public
- en tant qu'objet de vente d'une activité commerciale

- Dans les zones UCr

Les prescriptions d'urbanisme du PPRN et du PPRI peuvent :

- soit interdire certaines ou toutes occupations et utilisations du sol
- soit soumettre certaines occupations et utilisations du sol à des contraintes spécifiques (voir Annexes du présent PLU)

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

### **ARTICLE UC 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 (voie, 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 voirie 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 UC 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 déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L214-1 du Code de l'Environnement).

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

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation,...) 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 appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel (réseaux, station d'épuration), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### 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, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne et /ou le réseau collectif en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

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

Sans objet.

## **Article UC 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 à la limite de fait entre le terrain et la voie à l'exception de :

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

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante 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 ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

## **Article UC 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 7 m minimum des limites séparatives.

Cette marge peut être réduite à 4 mètres 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.

Cette marge peut être réduite ou supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, dans le cas de constructions jumelées (portant sur des tènements 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 aisément assurée par ailleurs.

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante 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 ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

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

Sans objet

## **Article UC 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 10 000 m<sup>2</sup>.
- 0,6 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 UC 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 éléments techniques.

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.

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

#### **Article UC 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 murets, de grillages ou d'éléments bois. La hauteur de la murette 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.

Les toitures :

Sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée :

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

**Article UC 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 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 disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec, pour chaque arbre, un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent.

Pour des logements sur un terrain privatif:

- 1 emplacement doit être aménagé pour tout logement créant entre 0 et 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- 2 emplacements doivent être aménagés pour tout logement créant entre 51 et 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- 1 emplacement supplémentaire doit être aménagé pour chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour tout logement créant plus de 121 m<sup>2</sup> de surface de plancher:

Pour les logements sociaux: un emplacement par logement doit être aménagé.

Pour les activités commerciales: la surface dédiée aux stationnements devra correspondre aux besoins de la fréquentation estimée (clientèle+ personnel) tout en tenant compte de la proximité ou non du réseau de Transport en commun et des modes doux de déplacement, sans dépasser une surface représentant une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

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

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

Pour les activités d'entrepôt: pas de stationnement

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'habitation collective, des stationnements pour deux roues non motorisées devront être prévus. Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert. Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité. Dans tous les cas, il sera exigé une superficie au moins égale à 4 % de la surface de plancher.

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 UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, 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 tènement 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, végétalisé ou non, exceptés les accès piétons et les accès aux stationnements extérieurs ou intérieurs.
- En cas d'impossibilité technique avérée, seules les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement normal des constructions pourront être imperméabilisées.  
Ces difficultés techniques concernent:
  - La capacité d'absorption du sol (nature du sol, relief...)
  - Les impératifs techniques et réglementaires liés à la nature du projet (obligations des ICPE, obligations ERP, obligations des PPRN, PPRI...)

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées en 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 UC 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

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

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

# Commune de Crolles

## Plan Local d'Urbanisme

# UD

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE 4 - ZONE UD

##### CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone UD comporte un sous secteur:

- La zone UDco correspondant aux zones de corridor écologique le long du ruisseau du Craponoz, (5 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau) où toute nouvelle construction est interdite.

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



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

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

Sur l'ensemble de la zone UD sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitat à l'exception de celles autorisées à l'article UD2;
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles, industrielles ou forestières;
- Les constructions à usage artisanal;
- Les constructions et installations des établissements soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE);
- Les constructions et installations des établissements soumis 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 UD2;
- 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 UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions et installations des établissements soumis à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous condition qu'elles constituent un équipement public ou un équipement collectif d'intérêt général et qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier.
- 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 et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans les zones UDr  
Les prescriptions d'urbanisme du PPRN et du PPRi peuvent :
  - soit interdire certaines ou toutes occupations et utilisations du sol
  - soit soumettre certaines occupations et utilisations du sol à des contraintes spécifiques (voir Annexes du présent PLU)

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

### ARTICLE UD 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 (voie, 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 voirie 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 UD 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 déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L214-1 du Code de l'Environnement).

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

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, ...) 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 appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel (réseaux, station d'épuration), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### 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, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne et /ou le réseau collectif en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

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

Sans objet.

### **Article UD 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 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 alinéas ci-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 UD 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 au plus des limites séparatives, dans le cas de constructions jumelées (portant sur des tènements 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 aisément assurée par ailleurs.

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante 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 ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

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

Sans objet

### **Article UD 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 :

- 0,6 pour les lots jusqu'à 10 000 m<sup>2</sup>.
- 0,7 pour les lots supérieurs à 10 000 m<sup>2</sup>

### **Article UD 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.

### **Article UD 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 murets, de grillages ou d'éléments bois. La hauteur de la murette 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.

#### Les toitures :

Sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée :

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

#### 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 reconstitués avec une valeur écologique et paysagère identique dans l'environnement immédiat du dit projet.

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

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 disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec, pour chaque arbre, un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent.

Pour les logements de fonction:

- 1 emplacement doit être aménagé pour tout logement créant entre 0 et 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- 2 emplacements doivent être aménagés pour tout logement créant entre 51 et 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher;

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.

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 UD 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, 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 tènement 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, végétalisé ou non, exceptés les accès piétons et les accès aux stationnements extérieurs ou intérieurs.
- En cas d'impossibilité technique avérée, seules les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement normal des constructions pourront être imperméabilisées.

Ces difficultés techniques concernent :

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

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées en 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 UD 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

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

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

# Commune de Crolles

## Plan Local d'Urbanisme

# UE

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE 5 - ZONE UE

##### CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend un sous secteur:

- La zone UEf 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 UE1 correspondant à l'ancien site industriel NALCO soumis par le Préfet de l'Isère à des restrictions d'usage et sur une partie duquel un périmètre d'attente a été institué au titre de l'article L123-2 du code de l'urbanisme pour une durée de 5 ans.

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

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

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

Sur l'ensemble de la zone UE sont interdits:

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2;
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles ou forestières;
- Les constructions à usage artisanal à l'exception de celles autorisées à l'article UE2;
- 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 autorisés à l'article UE2;
- 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 UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Commerces :
  - sur l'ensemble de la zone, les commerces dans la limite de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de vente par établissement commercial ;
  - le long des voies repérées comme « linéaires commerciaux » sur le plan de zonage, seuls les commerces constituant des « commerces de détail et de proximité » sont autorisés, dans la limite de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente par établissement commercial.
- Activités:
  - Les extensions des constructions et installations des établissements soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes à la date d'approbation du PLU sous condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier.
  - Les constructions à usage artisanal et les constructions et installations des établissements soumis à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier.
  - Les constructions et installations des établissements soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en lien avec l'activité de déchetterie/ressourcerie.
- 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 UEr

Les prescriptions d'urbanisme du PPRN et du PPRI peuvent :

  - soit interdire certaines ou toutes occupations et utilisations du sol
  - soit soumettre certaines occupations et utilisations du sol à des contraintes spécifiques (voir Annexes du présent PLU)
- Dans la zone UE1, tout projet devra prendre en compte les restrictions d'usage instituées par le Préfet de l'Isère et jointes en annexe du dossier de PLU.
- Dans la zone UE1 couverte par le périmètre d'attente institué au titre de l'article L123-2 du code de l'urbanisme, toutes nouvelles constructions ou installations sont interdites pour une durée de 5 ans.



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

### ARTICLE UE 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 (voie, 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 voirie 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 UE 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 déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L214-1 du Code de l'Environnement).

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

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation,...) 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 appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel (réseaux, station d'épuration), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### 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, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne et /ou le réseau collectif en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

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

Sans objet.

### **Article UE 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 à l'exception de :

- Entre la rue du Moulin et la rue de Belledonne, pour les constructions ayant une façade sur l'avenue Ambroise Croizat, l'implantation des constructions doit se faire à 7 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie.

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

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante 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 ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

#### **Article UE 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 au plus des limites séparatives, dans le cas de constructions jumelées (portant sur des tènements 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 aisément assurée par ailleurs.

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante 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 ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

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

Sans objet

#### **Article UE 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 10 000 m<sup>2</sup>.
- 0,6 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 UE 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.

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

### **Article UE 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 murets, de grillages ou d'éléments bois. La hauteur de la murette 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.

#### Les toitures :

Sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée :

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

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 reconstitués avec une valeur écologique et paysagère identique dans l'environnement immédiat du dit projet.

**Article UE 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 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 disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec, pour chaque arbre, un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent.

Pour les logements de fonction:

- 1 emplacement doit être aménagé pour tout logement créant entre 0 et 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- 2 emplacements doivent être aménagés pour tout logement créant entre 51 et 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher;

Pour les activités commerciales: la surface dédiée aux stationnements devra correspondre aux besoins de la fréquentation estimée (clientèle+personnel) tout en tenant compte de la proximité ou non du réseau de Transport en commun et des modes doux de déplacement, sans dépasser une surface représentant une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

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

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

Pour les activités d'entrepôt: pas de stationnement.

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 UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, 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 tènement 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, végétalisé ou non, exceptés les accès piétons et les accès aux stationnements extérieurs ou intérieurs.
- En cas d'impossibilité technique avérée, seules les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement normal des constructions pourront être imperméabilisées.

Ces difficultés techniques concernent:

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

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées en 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 UE 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

Dans le secteur UE, il n'est pas fixé de COS.

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

# Commune de Crolles

## 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 UIf 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 UIco correspondant aux zones de corridor écologique le long du ruisseau du Craponoz, (5 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau) où toute nouvelle construction est interdite.
- La zone UI1 correspondant aux tènements situés à l'angle de la rue Jean Monnet et de la rue du Pré de l'Herme. 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 indicés à ce titre « r ». Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé le 30.07.2007, et au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé le 03.12.2008. Les prescriptions d'urbanisme du PPRN et du PPRI doivent être appliquées et elles se substituent à celles du PLU si elles sont plus contraignantes. (Voir Annexes du présent PLU).

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 a 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 UIr  
Les prescriptions d'urbanisme du PPRN et du PPRI peuvent :
    - soit interdire certaines ou toutes occupations et utilisations du sol
    - 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'autres 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 IRE des tableaux en Annexe du présent PLU) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ses projets sur sa canalisation.
  - Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine 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 STMicroelectronics, 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 (voie, 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 voirie 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 déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L214-1 du Code de l'Environnement).

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

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation,...) 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 appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel (réseaux, station d'épuration), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### 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, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne et /ou le réseau collectif en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

#### 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 alinéas ci-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 au plus des limites séparatives, dans le cas de constructions jumelées (portant sur des tènements 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 aisément assurée par ailleurs.

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante 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 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>.
- 0,6 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.

Le 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 murets, de grillages ou d'éléments bois. La hauteur de la murette 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 reconstitués 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 disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec, pour chaque arbre, un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent.

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

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 aménagé.

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

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 loisirs, 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 tènement 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, végétalisé ou non, exceptés les accès piétons et les accès aux stationnements extérieurs ou intérieurs.
- En cas d'impossibilité technique avérée, seules les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement normal des constructions pourront être imperméabilisées.  
Ces difficultés techniques concernent:
  - La capacité d'absorption du sol (nature du sol, relief...)
  - Les impératifs techniques et réglementaires liés à la nature du projet (obligations des ICPE, obligations ERP, obligations des PPRN, PPRI...)

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

etc.) et devront être d'essences variées en 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.

# Commune de Crolles

## Plan Local d'Urbanisme

# AU

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

#### CHAPITRE 1 - ZONE AU

##### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones constituant des espaces d'urbanisation future pour Crolles.

On distingue trois types de zone:

Les zones AU: Il s'agit des tènements qui se situent entre les digues de protection de chutes de pierres dites du Brocey et de la Cotinière et le tissu urbain existant, dans les quartiers du Brocey et de l'Eglise, ainsi qu'à Montfort le long de la RD1090. Ces zones AU sans indice sont inconstructibles en raison de l'insuffisance de leurs équipements.

La zone AU1 : Il s'agit des tènements qui se situent entre le ruisseau de Crolles et les rues de Belledonne et des îles. Cette zone est destinée à recevoir principalement de l'habitat

La zone AU1co correspondant aux zones de corridor écologique le long du ruisseau de Crolles (5 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau) où toute nouvelle construction est interdite.

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



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

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

En zone AU: Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation des sols non autorisés à l'article AU 2.

En zone AU1 sont interdits:

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

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

En zone AU sont autorisées uniquement les installations d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone AU1 sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

Sous réserve que les futures constructions :

- Constituent une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la dite zone;
- Reçoivent les équipements d'infrastructures nécessaires à leur fonctionnement.
- Les commerces sous condition qu'ils constituent des « commerces de détail et de proximité », et que la surface de vente par établissement commercial :
  - soit limitée à 300 m<sup>2</sup> en zone AU1 ;
- L'habitat:  
En application de l'article L123-1-5-II-4° du Code de l'urbanisme, les opérations, dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, ou dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 10 logements devront comporter au minimum 30 % de surface de plancher dédiés au logement locatif social ou de nombre de logements locatifs sociaux dont 1 PLAI (ou équivalent en fonction de l'évolution des dispositifs en place) toutes les tranches de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés.
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal telles que abri bois, abri de jardin... auront une surface totale qui ne pourra pas dépasser 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les piscines sous conditions que leurs éléments techniques soient:
  - intégrés dans le volume des piscines,
  - ou enterrés,
  - ou intégrés dans une autre construction (maison, local spécifique).
- Les garages collectifs: sur des terrains sans habitation, la construction ou l'aménagement d'un bâtiment dédié exclusivement au stationnement de plusieurs véhicules est autorisé à condition que ledit bâtiment ne présente pas plus de deux portes d'accès et /ou plus de deux accès sur la voirie.
- Les constructions à usage artisanal sous condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier.

- Les constructions et installations des établissements soumis à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
  
- Dans les zones AUr  
Les prescriptions d'urbanisme du PPRN peuvent :
  - soit interdire certaines ou toutes occupations et utilisations du sol
  - soit soumettre certaines occupations et utilisations du sol à des contraintes spécifiques (voir Annexes du présent PLU)

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

### ARTICLE AU 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 (voie, 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 voirie 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 AU 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 déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L214-1 du Code de l'Environnement).

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

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

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 appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel (réseaux, station d'épuration), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### 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, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne et /ou le réseau collectif en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

#### 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, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement de taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères en accord avec le service gestionnaire.

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

Sans objet.

### **Article AU 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 est autorisée à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie et jusqu'à 5 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait. Lorsque ces voies font moins de 4 mètres de large, l'implantation des constructions sera autorisée au minimum à 4 mètres en retrait de l'alignement opposé ou de la limite de fait entre le terrain et la voie.

Lorsque la voie et/ou l'emprise publique soumise au respect de cet article se situe plein sud, sud-est ou sud-ouest par rapport au terrain, l'implantation des constructions sera autorisée jusqu'à 20 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait afin de permettre la recherche d'une meilleure performance énergétique de ladite construction.

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

Concernant les piscines, les bordures de bassin doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement ou de la limite de fait.

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante 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 ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

#### **Article AU 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.

Les constructions devront s'implanter à 4 m minimum des limites séparatives.

Les annexes au bâtiment seront implantées soit sur une ou deux limites séparatives, ou en retrait au minimum de deux mètres.

Concernant les piscines, les bordures de bassin doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

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

Sans objet

#### **Article AU 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 annexes,
- les piscines,
- les locaux poubelles.

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

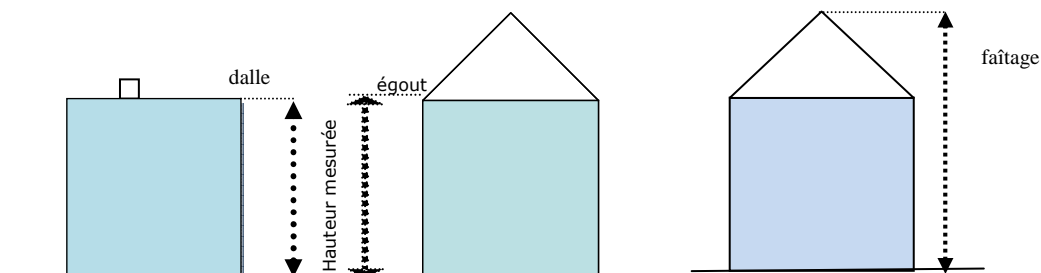
Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions.**

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

La hauteur des annexes et des extensions situées à l'alignement ou sur la limite de fait ou sur la limite séparative et jusqu'en retrait de deux mètres est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faitage ou jusqu'au sommet de la dalles de couverture finie hors végétaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.

Au-delà de 2 mètres de retrait, la hauteur des annexes sera mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.

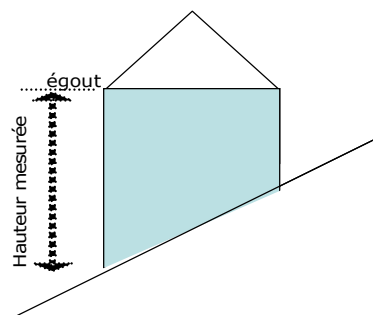


Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment située face à la pente.

Cette hauteur sera mesurée :

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

*Mode de calcul de la hauteur des constructions*



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

- 7 m pour le bâtiment principal;

La hauteur maximum ne doit pas excéder 2.5 m.pour :

- les annexes
- les extensions situées à l'alignement ou sur la limite de fait ou sur la limite séparative et jusqu'en retrait de deux mètres
- les garages groupés

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

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

**Article AU 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.**

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Toute construction:

- doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés.

- les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures.
- Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.
- Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées.
- La conception du projet (bâtiments et aménagements) doit privilégier les cibles du développement durable (voir le livret de conseils architecturaux et paysagers en Annexe).

#### Aspect général:

Les pastiches sont interdits. Seuls les abris bois d'aspect chalet inférieur à 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher seront autorisés. (Voir livret de conseils architecturaux et paysagers en Annexe)

#### Remblais, inscription dans le terrain:

Les constructions neuves utiliseront les dénivellations éventuelles du sol naturel de façon identique à celle des bâtiments voisins existants, avec le minimum de mouvements de terre. Il est en outre formellement interdit de les asseoir sur des remblais s'inscrivant de façon artificielle sur le sol naturel: les talus ou mouvements de terre ne devront pas excéder 0.80 m par rapport au terrain naturel, sauf pour la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure.

#### Murs extérieurs et enduits:

- Les enduits seront traditionnels: à la chaux et au sable;
- Les tyroliennes et les enduits blancs, ou trop vifs et voyants sont interdits;
- Les murs en placage de pierres apparentes sont interdits;
- Les souches de cheminées et autres sorties de toiture seront autant que possible regroupées et enduites de la même façon que les murs: la forme rectangulaire et les percements traditionnels (dallettes, ouvertures latérales) seront respectés. Tout couronnement préfabriqué (aérateur, etc.) est interdit. Les tuyaux inox seront dissimulés dans une fausse souche.

#### Charpentes, couvertures

- Penthes des toitures:
  - o Pour les bâtiments principaux et les annexes accolées:  
Sont interdites les toitures à 1 pan et les toitures terrasses, exceptées les toitures terrasses végétalisées;
  - o Pour les annexes non accolées et les extensions au bâtiment principal, les toitures à 1 pan sous forme d'appentis sont autorisées ainsi que les toitures terrasses végétalisées.
  - o Des dépassées de toiture d'au moins 0.60 m sont obligatoires, sauf en cas d'implantation sur limites séparatives et excepté sur les toitures terrasses végétalisées et les annexes.
  - o En dehors des toitures terrasses végétalisées, les pentes des toits pourront varier entre 37% et 100% ;
  - o Pour des raisons énergétiques, les distributions externes des constructions pourront être traitées par toiture terrasse non végétalisée.
- Type et forme:
  - o les couvertures seront:
    - en tuile canal grande onde ou écaille;
    - en matériaux d'aspect lisse sans nervure, sans ondulation de type cuivre, zinc, fer ou aluminium...
  - o la couverture en ardoise est interdite sauf la réfection des bâtiments existants qui sont déjà couverts en ardoises;
  - o Tonalité des matériaux de couverture en tuile: rouge nuancé, vieilli ou flammé.
- Les éléments techniques sur toiture terrasse végétalisée seront regroupés au centre de la dite toiture et coffrés

#### Les panneaux solaires et photovoltaïques.

L'installation devra :

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

#### Barreaudages, mains courantes...

- L'utilisation des tubes carrés ou d'imitation de fer forgé et l'insertion d'éléments de verre dans les barreaudages sont interdites;
- Les portails s'ouvriront vers l'intérieur de la propriété.

#### Couleurs des bois et éléments métalliques :

- Sont concernés les lambris de façade, les bandeaux de rive, les poteaux, les pièces de charpente, les menuiseries d'ouverture (fenêtres) ou de fermeture (volets), les balustrades, les portes et les portails.
- Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### Les clôtures

- Elles ne sont pas obligatoires;
- Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois. La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois n'excèdera pas 1.50 m;
- Sur la limite de propriété bordant une voie bruyante (voir le document graphique), la hauteur maximale des clôtures est de 1.80 m. Ces clôtures pourront être constituées d'un mur plein crépi;
- Tout brise vue apposé provisoirement sur les clôtures, dans l'attente de la végétalisation du terrain devra être de nature végétale.

#### 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 et privées;
- doivent être éloignés d'au moins 10 m des ouvertures des bâtiments avoisinants;
- sont interdits sur les toitures excepté sur les toitures terrasses végétalisées

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

Il est rappelé que la coupe ou le défrichage 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 défrichage 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 reconstitués avec une valeur écologique et paysagère identique dans l'environnement immédiat du dit projet.



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

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

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 disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec, pour chaque arbre, un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent.

Pour des logements sur un terrain privatif:

- 1 emplacement doit être aménagé pour tout logement créant entre 0 et 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- 2 emplacements doivent être aménagés pour tout logement créant entre 51 et 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- 1 emplacement supplémentaire doit être aménagé pour chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour tout logement créant plus de 121 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les logements sociaux: un emplacement par logement doit être aménagé.

Pour les activités commerciales créant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface dédiée aux stationnements devra correspondre aux besoins de la fréquentation estimée (clientèle+ personnel) de la construction tout en tenant compte de la proximité ou non du réseau de Transport en commun et des modes doux de déplacement, sans dépasser une surface représentant une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Pour les activités artisanales créant plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher: un emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit être aménagé.

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

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'habitation collective, des stationnements des deux roues non motorisées devront être prévus. Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert. Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

Dans tous les cas, il sera exigé une superficie au moins égale à 4 % de la surface de plancher créée.

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

Pour toutes les constructions nouvelles, 30% minimum de la surface totale de la parcelle ou du tènement devront être traités en espaces verts de pleine terre.

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

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

Ces difficultés techniques concernent :

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

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées 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 AU 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

Dans les zones AU1, il n'est pas fixé de COS.

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

# Commune de Crolles

## Plan Local d'Urbanisme

# A

### TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

#### CHAPITRE 1 - ZONE A

##### CARACTERE DE LA ZONE

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

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

La zone A comprend:

Le secteur Aco, identifié comme «corridor écologique» où l'activité agricole doit se concilier aux enjeux environnementaux.

Ce secteur correspond:

- aux continuités écologiques entre milieux naturels et aux liaisons permettant le déplacement des animaux entre le coteau et la plaine;
- aux corridors linéaires le long du réseau hydrographique.

Les secteurs Ac1 et Ac2 correspondant au périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable du trou bleu.

Le secteur A1 correspondant au secteur agricole situé entre l'autoroute et l'Isère et identifié comme secteur à fort enjeu en matière de potentiel agronomique.

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

Certains secteurs de la zone A 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 A1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites:

- Tous les types d'occupations non autorisées et soumises à des conditions particulières;
- Les terrains de campings et caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des installations d'accueil et de séjour liées à l'activité des exploitations agricoles;
- Dans la zone Aco: toute construction est interdite au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme afin de protéger ces espaces pour des raisons écologiques;
- Dans la zone A1: toute construction est interdite à l'exception de celle autorisée à l'article A 2;
- Dans les zones Ac 1 et Ac2, sont interdits:
  - Toute construction, superficielle ou souterraine ;
  - Les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole ;
  - La pose de canalisation de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
  - L'approfondissement du lit des canaux ;
  - Les excavations, les exhaussements, les déblais, les tubes de forages qui affectent la couche argileuse de protection de l'aquifère ;
  - L'infiltration des eaux de ruissellements issues d'aires imperméabilisées ;
  - Les aires de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage ;
  - Les stockages, mêmes temporaires, de tous produits susceptibles de polluer les eaux : produits chimiques (fuel...) et fermentescibles (fumier, lisier...) ;
  - Les dépôts de déchets de tous types (organiques, chimiques, radioactifs) y compris les déchets inertes ;
  - La création de cimetières ;
  - La création de mares, plans d'eau, puits ou forages.
- Dans le secteur Ac1, sont en outre interdits :
  - La création de nouvelles voiries, hormis l'aménagement routier de contournement de la ville de Crolles autorisé à l'article A2
  - La création d'aire de stationnement ainsi que le stationnement permanent ou occasionnel de véhicules motorisés et de caravanes sur des emprises enherbées, lors des manifestations.

### ARTICLE A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Rappel :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurent comme tels au document graphique.
- Les défrichements sont soumis à autorisation selon l'article L.311-1 du code forestier.

Seules sont autorisées les occupations et utilisations suivantes:

- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol – y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n°2003-685 du 24/07/2003 relatif au caractère agricole – strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. L'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.
- Pour les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles:
  - la surface de plancher sera limitée à 140 m<sup>2</sup>;
  - les implantations, selon la nature de l'activité, seront dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation et devront former un ensemble cohérent avec ces derniers;
  - l'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants;

- un seul siège d'exploitation y compris en cas de cession ou de transfert de l'activité.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements d'infrastructures. L'attention sera portée lors de la conception de ces ouvrages sur les conditions de passage de la faune.
- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (prévention des risques naturels, par exemple).
- Dans le secteur Aco:
  - les installations ou les aménagements nécessaires à la protection contre les risques naturels, à l'accueil du public, à condition de préserver la qualité des sites et des paysages;
  - l'aménagement routier de la voie de contournement de la commune à condition que l'attention soit portée lors de la conception de cet ouvrage sur les conditions de passage de la faune.
- Dans le secteur A1:
  - les installations ou les aménagements nécessaires à la protection contre les risques naturels,
  - les équipements, installations liés à la mise en valeur agricole de la zone par une exploitation agricole de type serre...
- Dans le secteur Ac1 et Ac2 sont autorisées :
  - Les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau ;
  - Les équipements et travaux liés aux transports d'énergie électrique et aux télécommunications ;
  - La réalisation ponctuelle de remblais, sous réserve de l'emploi de matériaux d'origine naturelle strictement inertes et après déclaration auprès de la mairie ;
  - L'aménagement routier de contournement de la ville de Crolles, sous réserve que sa réalisation soit accompagnée des dispositions et dispositifs permettant d'éviter une incidence qualitative sur l'aquifère

Dans le secteur Ac2, sont en outre autorisés :

  - Le stationnement occasionnel de véhicules et la mise en œuvre de la logistique (stands, etc..) même sur des emprises enherbées, dans le cadre de manifestations autorisées ;
  - Les aménagements d'aires sportives ou d'évolution sportive dans la mesure où ils ne créent pas de risques de pollutions pour l'aquifère (aire d'atterrissage de vol libre, etc...) ;
  - Les aires permanentes de stationnement qui seront munies d'un revêtement de type « routier » (enrobé, béton..) et d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux de ruissellement avant rejet au milieu hydraulique superficiel.
- Dans les zones Ar

Les prescriptions d'urbanisme du PPRN et du PPRI peuvent :

  - soit interdire certaines ou toutes occupations et utilisations du sol
  - 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'autres 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 IRE des tableaux en Annexe du présent PLU) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ses projets sur sa canalisation
  - Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine 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 situées de part et d'autres le transport d'hydrocarbures liquides entre la Méditerranée et la région Rhône-Alpes, 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 IRE des tableaux en Annexe du présent PLU) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ses projets sur sa canalisation
    - Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondants aux premiers effets létaux (cf colonne PEL ou PEL PC des tableaux en Annexe du présent PLU) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1<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 ou ELS PC des tableaux en Annexe du présent PLU) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

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

### **ARTICLE A3 - 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.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne vis-à-vis de la circulation publique.

Sauf impossibilité technique avérée, la voie d'accès à un nouveau logement admis dans la zone sera commune avec celle des bâtiments d'exploitation.

### **ARTICLE A4 - 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 déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L214-1 du Code de l'Environnement).

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

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, ...) 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 appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel (réseaux, station d'épuration), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### Eau potable

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

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée. Ainsi, le propriétaire doit prouver le débit et la potabilité de la source par l'intermédiaire d'analyses régulières par un laboratoire agréé. Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune d'alimenter en eau les constructions.

#### Eaux pluviales

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

#### Autres réseaux

Les compteurs et coffrets doivent être dissimulés et doivent être accessibles depuis le domaine public (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, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement de taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères en accord avec le service gestionnaire.

### **Article A5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.**

Sur des terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif, la superficie d'un terrain constructible devra permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux prescriptions communales en matière d'assainissement non collectif.

### **Article A6 - 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 respecter un recul de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et des emprises publiques.

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

### **Article A7 - 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 est autorisée à 4 m minimum des limites séparatives.

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



**Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

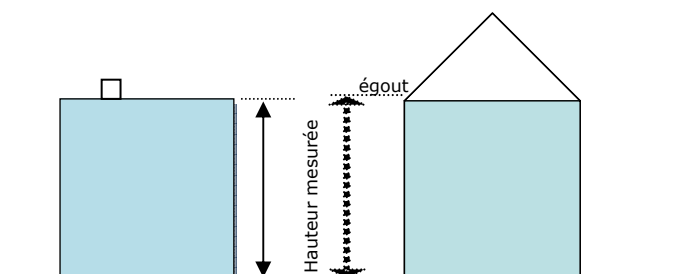
Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à proximité immédiate et dans tous les cas à moins de 15 m des bâtiments d'exploitation. Elles devront former un ensemble cohérent avec ces derniers.

**Article A9 - Emprise au sol des constructions.**

Sans objet.

**Article A10 - Hauteur maximale des constructions.**

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

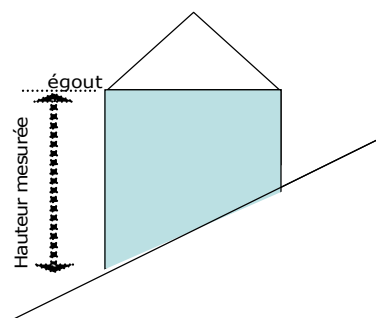


Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment située face à la pente.

Cette hauteur sera mesurée :

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

*Mode de calcul de la hauteur des constructions*



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

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

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

**Article A11 - 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 paysager en annexe).

- Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutira pas à une bonne intégration pourra être refusé.
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse.

Façades

- Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment;
- Les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée;
- Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toitures

- Pour les bâtiments d'exploitation, les couvertures métalliques et les couvertures en fibrociment devront faire l'objet d'un traitement de coloration en accord avec les toitures environnantes
- D'autres matériaux pouvant être envisagés en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Les clôtures

- Pour les clôtures autour des constructions à usage d'habitation, la clôture devra être la plus discrète possible, composée d'une haie végétale constituée d'essences variées, doublée ou non d'un grillage. Les portails seront le plus simple possible et devront s'intégrer à la construction et dans le site.
- Seules les clôtures de type agricole sont autorisées (par exemple: barbelés, filet mouton, fil électrique);
- Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan masse (article R431-9 du Code de l'Urbanisme).
- Dans la zone Aco et A1 seules les clôtures perméables permettant la libre circulation de la faune sont autorisées: clôtures de type barbelés, en bois ou végétales présentant un espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et une hauteur maximum de 1,30 m. Toutefois, cette mesure pourra être adaptée aux seules pratiques agricoles le nécessitant absolument.

Les panneaux solaires et photovoltaïques.

L'installation devra :

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

Lignes électriques et téléphoniques

- Elles seront obligatoirement enterrées.

Les antennes paraboliques

- elles doivent être dissimulées au regard des voies publiques.

Les climatiseurs

- doivent être dissimulés au regard des voies publiques;
- sont interdits sur les toitures excepté sur les toitures terrasses végétalisées.

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 reconstitués avec une valeur écologique et paysagère identique dans l'environnement immédiat du dit projet.

#### **Article A12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

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

#### **Article A13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.**

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

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

Ces difficultés techniques concernent:

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

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées en 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 A 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

En zone A, il n'est pas fixé de COS.

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

# Commune de Crolles

## Plan Local d'Urbanisme

# N

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

#### CHAPITRE 1 - ZONE N

##### CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone N comprend les secteurs:

- NK - correspondant au secteur de loisirs de la piste de karting;
- NI - correspondant au secteur de loisirs des deux étangs de Montfort;
- Np - correspondant au parc public Jean-Claude Paturel;
- Nm - correspondant aux secteurs protégés des deux monuments historiques classés: l'Abbaye des Ayes et le Château de Crolles;
- Nco - correspondant aux corridors écologiques le long des ruisseaux de Crolles, de Montfort et du Craponoz;
- Ns - correspondant aux zones naturelles présentant un fort intérêt écologique. Il s'agit par ce classement de préserver les milieux naturels remarquables les plus sensibles aux activités humaines une partie du Marais de Montfort et la Zone naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de l'Isère.

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

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

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

### ARTICLE N1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation des sols non autorisés à l'article N2.

Dans les secteurs de la zone N, toute construction et tout aménagement sont interdits, sauf ceux soumis à des conditions particulières.

### ARTICLE N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Rappel :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurent comme tels au document graphique.
- Les défrichements sont soumis à autorisation selon l'article L.311-1 du code forestier

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

- La construction d'équipements publics, d'infrastructures, d'installations d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations techniques et annexes nécessaires à l'exploitation des forêts.

#### Dans la zone Nm

- Pour les bâtiments existants (bâtiments d'habitation et annexes) leur transformation et leur aménagement dans leur volume actuel.

#### Dans la zone Nl

- les installations strictement nécessaires et indispensables au bon fonctionnement des équipements de loisirs.

#### Dans la zone Nk

- les installations et constructions strictement nécessaires et indispensables au bon fonctionnement du karting.

#### Dans le secteur Np

- les installations, aménagements et constructions strictement nécessaires et indispensables au bon fonctionnement du parc Jean-Claude Paturel.

#### Dans le secteur Nco

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

#### Dans le secteur Ns

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

#### Dans les zones Nr

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'autres 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 IRE des tableaux en Annexe du présent PLU) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont

possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ses projets sur sa canalisation

- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondants aux premiers effets létaux ( cf colonne PEL des tableaux en Annexe du présent PLU) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1<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 situées de part et d'autres le transport d'hydrocarbures liquides entre la Méditerranée et la région Rhône-Alpes, 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 IRE des tableaux en Annexe du présent PLU) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ses projets sur sa canalisation
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondants aux premiers effets létaux (cf colonne PEL ou PEL PC des tableaux en Annexe du présent PLU) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1<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 ou ELS PC des tableaux en Annexe du présent PLU) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

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

### ARTICLE N3 - 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.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### ARTICLE N4 - 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.

#### Dans tous les secteurs de la zone N

- Eau potable: sans objet;
- Eaux usées: sans objet;
- Eaux pluviales: sans objet;
- Autres réseaux:
  - L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site;
  - Sauf sujétion particulière, les réseaux moyenne et basse tension seront réalisés en aérien.
    - En basse tension, on utilisera des câbles:
      - Isolés,
      - Pré assemblés,
      - Posés sur façade,
      - Ou tendus sur poteaux.
  - Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être strictement limités.

#### Dans les secteurs Nk, Nm, Nh, Np et Ni:

##### 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 déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L214-1 du Code de l'Environnement).

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

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) 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 appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel (réseaux, station d'épuration), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.  
A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée. Ainsi, le propriétaire doit prouver le débit et la potabilité de la source par l'intermédiaire d'analyses régulières par un laboratoire agréé. Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune d'alimenter en eau les constructions.

#### Eaux pluviales

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

#### Autres réseaux

Les compteurs et coffrets doivent être dissimulés et doivent être accessibles depuis le domaine public (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, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement de taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères en accord avec le service gestionnaire.

### **Article N5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.**

Sans objet.

### **Article N6 - 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 espaces publics (places...) Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

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

### **Article N7 - 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 est autorisée à 4 m minimum des limites séparatives.



**Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Sans objet.

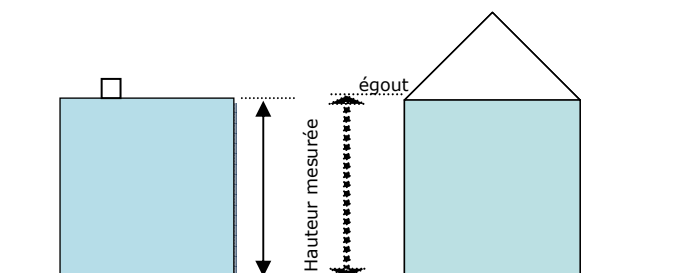
**Article N9 - Emprise au sol des constructions.**

Dans le secteur Nm: L'emprise au sol est limitée à l'emprise des bâtiments existants.

Pour l'ensemble de la zone: Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article N10 - Hauteur maximale des constructions.**

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

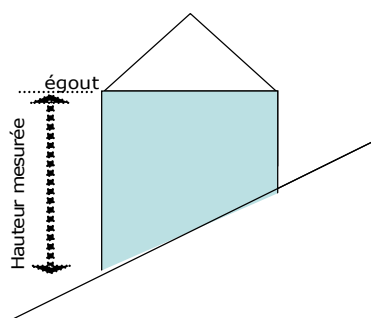


Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment située face à la pente.

Cette hauteur sera mesurée :

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

*Mode de calcul de la hauteur des constructions*



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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m.

- Dans le secteur Np :
  - 10 m pour des constructions autres ;
  - 2,5 m pour les abris dans les jardins familiaux.

- Dans le secteur Nm et Nk:
  - La hauteur maximale d'une construction est telle que sa hauteur existante.

**Article N11 - 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 (bâtiments et aménagements) doit privilégier les cibles du développement durable (voir le Cahier de Recommandations joint dans l'Annexe du présent PLU).

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutira pas à une bonne intégration pourra être refusé.

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse.

Les clôtures:

Seules les clôtures perméables permettant la libre circulation de la faune sont autorisées: clôtures de type barbelés, en bois ou végétales présentant un espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et une hauteur maximum de 1,30 m.

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 reconstitués avec une valeur écologique et paysagère identique dans l'environnement immédiat du dit projet.

**Article N12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

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

**Article N13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.**

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

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

Ces difficultés techniques concernent :

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

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

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées en 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 N 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

En zone N, il n'est pas fixé de COS.

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