



### **III – Dispositions réglementaires**

#### **1 – Pièces écrites**

## **SOMMAIRE**

### **PREAMBULE**

Que détermine le P.L.U. ?	page 3
Comment utiliser les documents?	page 3
Définitions de base	page 5

### **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 - Champ d'application territorial du plan	page 15
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	page 15
Article 3 - Division du territoire en zones	page 15
Article 4 - Adaptations mineures	page 16
Article 5 - Rappels et dispositions concernant l'ensemble des zones	page 16
Article 6 - Prise en compte du bruit et isolation phonique	page 17

### **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone U a	page 19
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone U b	page 27
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone U c	page 36
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone U du	page 45
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone U e	page 51

### **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU	page 60
--	---------

### **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A	page 69
---	---------

### **TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N	page 77
---	---------

## QUE DETERMINE LE P. L. U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) détermine le droit des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre 1 du règlement du PLU (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols.
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres 2, 3, 4 et 5 déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

## COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- repérer la parcelle sur le document graphique et la situer par rapport à la zone ou le secteur (désigné par des lettres).
- rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones.
- dans chaque zone, le droit des sols est défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas, de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, d'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quatorze articles que l'on retrouve dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles (uniquement si réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel)

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Article 12 : Aires de stationnement

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

- Pour une bonne compréhension du texte, des définitions de base sont données dans ce préambule.
- Pour connaître pleinement le droit des sols concernant une parcelle, il conviendra après avoir lu le règlement, de se reporter également à l'annexe "Servitudes d'utilité publique".
- Enfin, des renseignements complémentaires peuvent être obtenus par :
  - le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
  - le rapport de présentation,
  - les annexes assainissement et eau potable.

## DEFINITIONS DE BASE

### Affouillement - Exhaussement des sols :

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'une exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

### Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

### Aires de jeux et de sport :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

### Alignement :

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quel que soit la régularité de son tracé.

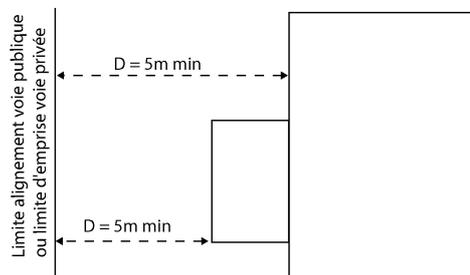
Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

### *Distance du recul par rapport à l'alignement*

#### *Exemple :*

#### *Vue en plan*



### Aménagement :

Tous travaux intérieurs (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

**Annexe :**

Les annexes sont des constructions attenantes ou non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers ou garages etc....

**Association foncière urbaine (A.F.U.) :**

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales des propriétaires. L'article L322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

**Bâti existant :**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

**Caravane :**

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement de caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

**Changement de destination :**

Il consiste à affecter un bâtiment existant à une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

**Clôture :**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, elle est subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L441-1 (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

**Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) :**

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

**Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) :**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

### **Constructions à usage d'activité économique :**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

### **Constructions à usage d'équipement collectif :**

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ....) ainsi que des constructions privées de même nature.

### **Constructions à usage de stationnement :**

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

### **Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :**

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires et complémentaires de l'exploitation :

- bâtiments d'habitation (logement de l'exploitant et logement du personnel) et leurs annexes,
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation),
- les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole,
- dans le cadre des activités de tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges,
- bâtiments liés à la vente de produits agricoles locaux.

### **Coupe et abattage d'arbres :**

Les termes de coupe et d'abatage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abatage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et d'abatage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

### **Défrichement :**

Selon une définition du Conseil d'Etat, "sont des défrichements, les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### **Dépôt de véhicules :**

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex : dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage, en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex : aire de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Ex : garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins 10 unités après un aménagement même sommaire (accès, terrassement ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

### **Emplacement réservé :**

- Article L 123.9 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais fixés aux articles L230.1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

- Article R 123.10 du Code de l'Urbanisme :

Les emplacements réservés pour les ouvrages et les voies publiques, les installations d'intérêt général ou les espaces verts sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante, un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite, et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

### **Emprise au sol :**

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

**Espaces boisés classés :**

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Extension :**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

**Garages collectifs de caravanes :**

Voir dépôts de véhicules.

**Habitation de type individuel :**

Construction comportant moins de trois logements desservis par des parties communes.

**Habitation de type collectif :**

Construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.

**Habitation légère de loisirs :**

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

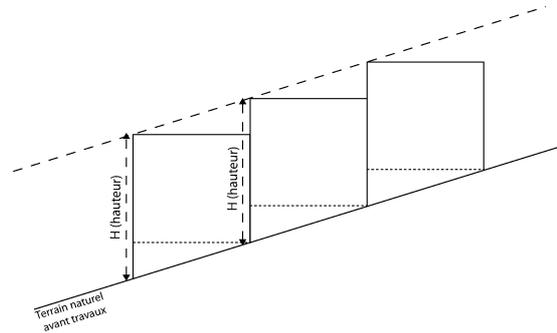
Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R444-36 du Code de l'Urbanisme.

**Habitat intermédiaire :**

Forme architecturale et urbaine innovante alternative entre habitat individuel et habitat collectif conciliant espaces privés et espaces partagés.

## Hauteur :

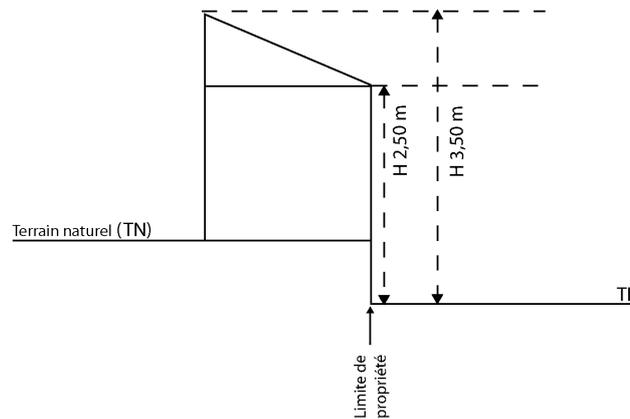
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.



Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

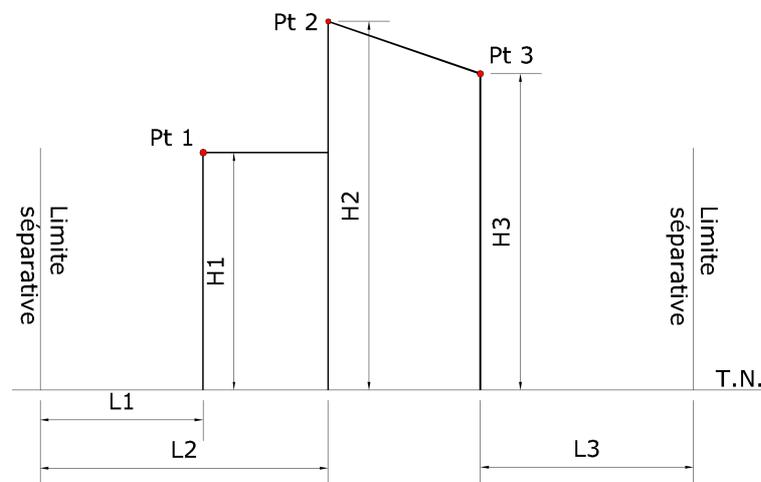
### Calcul de la hauteur séparative :

#### Exemple

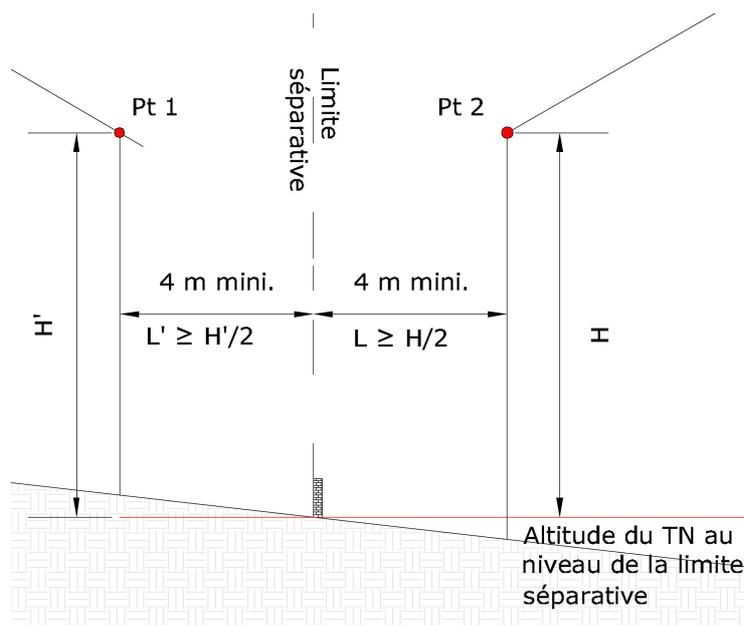


### Calcul de la hauteur et de la distance à la limite séparative :

#### Exemple sur un terrain plat



### Exemple sur un terrain en pente



### Impasse :

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

### Installations classées (soumises à déclaration ou autorisation) :

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### Installations et travaux divers (art. R442-2 du Code de l'Urbanisme) :

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 m.

### Lotissement (art. R315-1 du Code de l'Urbanisme) :

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édités par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc ....

### **Parcs d'attractions (art. R442 du Code de l'Urbanisme) :**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à 3 mois. Pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

### **Piscine :**

Une piscine est une construction ; elle suit donc les règles édictées pour ces dernières.

### **Pleine Terre :**

Terre végétalisée libre de toute construction ou autres surfaces couvertes par 50 à 80 cm de terre au minimum (parking en sous-sol végétalisé, toiture végétalisée...).

### **Reconstruction à l'identique (art. L111.3) :**

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

### **Reconstruction d'un bâtiment dans son volume :**

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est-à-dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

### **Restauration (Loi UH L111-3)**

La restauration d'un bâtiment est autorisée dès lors qu'il reste l'essentiel des murs porteurs et lorsque son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **Surface de plancher :**

La surface de plancher est définie par l'ordonnance n°2011-1539 du 16 Novembre 2011. A compter du 1er Mars 2012, elle se substitue à la surface hors œuvre nette (SHON) et à la surface hors œuvre brute (SHOB) dans le droit de l'urbanisme. Elle est définie par l'article L 112-1 du code de l'urbanisme : « *Sous réserve des dispositions de l'article L.331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.* »

### **Stationnement de caravanes :**

Le stationnement de caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitation permanente de son utilisateur) peut être interdit qu'elle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R443-3 du Code de l'Urbanisme, et pour les motifs définis par l'article R443-10. Si tel n'est pas le cas, le stationnement de 6 caravanes au maximum sur un terrain pendant au moins 3 mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à une autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

### **Surface minimum d'installation :**

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

### **Tènement :**

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### **Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes :**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

### **Transfert de COS :**

C'est une opération soumise à l'accord de l'autorité administrative par laquelle les propriétaires de 2 terrains appartenant à la même zone urbaine (tant sur le plan réglementaire que géographique) acceptent de transférer leurs possibilités de construction pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture en application du mécanisme prévu aux articles L332-1 et R332-13 du Code de l'Urbanisme.

### **Voirie :**

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

### **ZAC :**

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D' APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L' EGARD D 'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L' OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :
  - Article R 111.2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
  - Article R 111.3.2 concernant le patrimoine archéologique.
  - Article R 111.2 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
  - Article R 111.14.2 concernant le respect de l'environnement.
  - Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement nationales.
  - Article R 111.21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
- 2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au Plan Local d'Urbanisme.
- 3) Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations, concernant notamment :
  - le sursis à statuer,
  - le droit de préemption urbain,
  - les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé,
  - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
  - les vestiges archéologiques découverts fortuitement,
  - le règlement des lotissements (article L 315.2.1) dont les propriétaires ont demandé le maintien des règles au delà du délai de 10 ans.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 catégories de zones, délimitées par un tiret, et repérées au plan par les indices suivants :

- **Les zones U**, dites zones urbaines, déjà urbanisées, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1 du Code de l'Urbanisme.
- **Les zones AU**, dites zones à urbaniser, qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du Plan Local d'Urbanisme ou d'une révision du PLU, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté.  
Elles comportent les **secteurs AU indicés**, urbanisables à court terme, à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel que défini dans le règlement.
- **Les zones A**, dites zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones N**, dites zones naturelles et forestières, équipées 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 esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### **Le Plan Local d'Urbanisme définit également :**

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L130-1 et L130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux opérations de logement locatif social public.  
L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- Les secteurs dans lesquels un pourcentage de réalisation de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale s'applique lors de la réalisation d'un programme de logements (article L.123-1-16° du code de l'urbanisme).
- Des alignements d'arbres et de haies soumis aux articles L123-1 et L442-2 du Code de l'Urbanisme au titre des installations et travaux divers.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

### **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 (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

### **ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.1 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1, a), b), c), d), e), f) et g) du Code de l'Urbanisme.
- Le permis de démolir est exigé dans toutes les zones.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.
- Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

## **ARTICLE 6 - PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE**

L'article 13 de la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction des caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

- Le décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.
- L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par l'arrêté préfectoral de classement du 5 mai 1999.

A ce titre sont concernées :

- La RD 87, classée en infrastructure bruyante de catégorie 1 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 300m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- La RD 523, classée en infrastructure bruyante de catégorie 3 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- La RD 524, classée en infrastructure bruyante de catégorie 3 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- La voie ferrée, classée en infrastructure bruyante de catégorie 3 et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100m de part et d'autre du bord extérieur de l'emprise de la voie.
- La RD 112, classée en infrastructure bruyante de catégorie 4 et affectée par des zones de bruit de 30m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- La RD 164, classée en infrastructure bruyante de catégorie 4 et affectée par des zones de bruit de 30m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- La RD 269, classée en infrastructure bruyante de catégorie 4 et affectée par des zones de bruit de 30m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- La VC avenue de Vignate, classée en infrastructure bruyante de catégorie 4 et affectée par des zones de bruit de 30m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- La VC rue de la piscine, classée en infrastructure bruyante de catégories 4 et 5 et affectée par des zones de bruit de 30m et 10m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- La VC rue des résidences, classée en infrastructure bruyante de catégorie 4 et affectée par des zones de bruit de 30m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- La VC avenue de la chimie, classée en infrastructure bruyante de catégorie 5 et affectée par des zones de bruit de 10m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.

**TITRE 2**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone **Ua**, construite ou immédiatement constructible, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles, correspond aux secteurs centraux de Gières et à leur environnement immédiat.

La zone comprend les secteurs suivants :

- Un secteur **Ua a** correspondant au centre élargi de Gières
- Un secteur **Ua c** correspondant au secteur du centre de Gières (Place de la République) et faisant l'objet de l'orientation d'aménagement n°2
- Un secteur **Ua u** correspondant au secteur de l'avenue d'Uriage.

La zone et le secteur peuvent être exposés à des risques naturels (voir prescriptions du P.P.R. et du P.P.R.I.).

La zone **Ua** est soumise au permis de démolir.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et les carrières,
- les terrains de camping et de caravanage, et le stationnement de caravanes isolées,
- les constructions à usage :
  - agricole,
  - d'entrepôt commercial,
  - industriel.
- les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.
- les garages collectifs non liés à une opération autorisée.

#### ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admis sous conditions :**

Toute opération de logements, dans le cadre d'une opération nouvelle de construction ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant, devra respecter le seuil minimum de logements sociaux fixé par le plan de mixité sociale, selon la localisation et le nombre de logements de l'opération :

Nombre de logements de l'opération	Zone 1	Zone 2
	% de la surface de plancher en locatif social	% de la surface de plancher en locatif social
1 à 3 logements	0	0
4 à 9 logements	25	25
10 logements et plus	35	25

En cas d'opération mixte, activité et habitat, le pourcentage de logements sociaux ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Dispositions concernant les accès :**

- Application des dispositions de l'article R. 111-2
- La localisation des accès piétons doit prendre en compte le maillage des chemins piétons, la proximité des autres équipements publics.
- L'espace destiné aux 2 roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

#### **2 - Dispositions concernant la voirie :**

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Chaque opération comportera un point de collecte des déchets dont la localisation sera définie en concertation avec les services compétents.

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

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de dis connexion.

#### **2 - Assainissement des eaux usées :**

##### **2.1 – Eaux usées domestiques :**

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

- Zones d'assainissement collectif :
  - Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.
  - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.
  - En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.
- Zones d'assainissement non-collectif :
  - Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.
  - Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un pré-traitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

##### **2.2 – Eaux usées non domestiques :**

- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 93-743.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation,

eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 3 « Eaux pluviales » du présent règlement.

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

### **3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

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

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). En conséquence, toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales si nécessaire.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

### **4 – Electricité, téléphone et télédistribution :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

## **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent :
  - aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
  - au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques et emprises publiques sauf dans le secteur Ua u.
- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement figurant aux documents graphiques.
- Des implantations différentes pourront être prescrites dans les cas suivants :
  - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone.
  - Les piscines non couvertes ou couvertes d'un abri bas d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre et les terrasses situées à une hauteur inférieure ou égale à 60 cm par rapport au terrain naturel devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans le secteur **Ua a** :
  - L'implantation en retrait de l'alignement est possible lorsque le recul est compatible avec l'ordonnement des constructions voisines ou tient compte de la spécificité d'une opération d'ensemble.
- Dans le secteur **Ua c** :
  - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les alignements urbains tels qu'inscrits dans les documents graphiques.
- Dans le secteur **Ua u** :
  - Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques.

#### **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement.
- L'ordre continu ne découle pas forcément de l'édification des constructions d'une limite latérale à l'autre. Il peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes ou projetées, dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 3,50 mètres.
- Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les piscines non couvertes ou couvertes d'un abri bas d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre et les terrasses situées à une hauteur inférieure ou égale à 60 cm par rapport au terrain naturel devront s'implanter à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Dans le secteur **Ua a** :
  - les constructions et installations admises peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement.
  - Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le secteur **Ua u** :
  - les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement.
- Les constructions à usage d'annexes peuvent jouxter la ou les limites séparatives, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres sur la limite et 3,50 mètres au maximum. Lorsque la limite séparative est matérialisée par une clôture (un muret et/ou une haie), l'implantation de la construction nouvelle peut être accolée à cette clôture.
- Des implantations différentes pourront être prescrites pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- Une distance minimale d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments d'habitation si une des façades comporte des pièces principales.

## ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

## ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 18 mètres.
- Dans le secteur **Ua c** :
  - La hauteur maximum des constructions est fixée à 16 mètres.
- Dans le secteur **Ua u** :
  - La hauteur maximum des constructions est fixée à 14 mètres.
- Par exception aux règles définies ci-dessus :
  - Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, des hauteurs différentes du maximum défini ci-dessus pourront être imposées si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins ou leur implantation le justifient.

## ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

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

**Pour les bâtiments patrimoniaux repérés sur le document graphique du PLU, au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme**, la rénovation ou la réhabilitation se fera prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe existante. Les corps principaux des bâtiments seront conservés dans leur aspect d'origine. Le traitement des façades (teinte, texture, décors) sera repris à l'identique dans leur aspect. Les ouvertures conserveront leur forme, leurs dimensions, leurs systèmes d'occultation, s'il y en avait à l'origine, leurs décors. Les toitures conserveront leur forme et leurs pentes. La couverture pourra être restaurée avec des matériaux adaptés à la pente et en harmonie avec l'aspect des matériaux existants.

La modénature, le volume et les caractéristiques architecturales emblématiques du patrimoine bâti ancien sont à préserver dans leur apparence et leur qualité d'origine, des extensions sont possibles dès lors que celles-ci ne dénaturent pas la morphologie et la qualité esthétique générale du bâtiment.

### 1 - Implantation, volumétrie, architecture :

- Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation, etc...) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales, etc...) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.
- Les volumes et proportions des nouvelles constructions doivent être conçus en prenant en compte l'environnement bâti (échelle du bâti, composition des volumes, orientation, etc...).
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une étude architecturale particulière, eu égard à la perception de la « 5<sup>ème</sup> façade » des bâtiments de Gières (qui sont vus par en dessus).
- Dans le secteur **Ua u**, tout troisième niveau de construction doit se situer en recul d'au moins 2 mètres par rapport à la façade principale (balcons et encorbellements non compris).

- Lorsqu'un projet résultant d'une recherche architecturale particulière est de nature à modifier fortement le site ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions sera apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le volet paysager justifiera de la cohérence de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site et de la valeur ajoutée au paysage.

## **2 – Matériaux, couleurs :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures seront déterminés en tenant compte de l'environnement bâti proche.
- Les façades latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et (ou) en harmonie avec la façade principale.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les couleurs des couvertures et matériaux de façades doivent être harmonisées entre elles et avec leur environnement. Elles seront sélectionnées dans la palette de couleurs de la commune de Gières.

## **3 – Détails architecturaux :**

- Les clôtures seront de forme simple : en général, en maçonnerie pleine enduite du même type d'enduit que la construction ou végétale doublée d'un grillage, d'une hauteur suffisante pour assurer une continuité et préserver l'intimité. Le portail sera proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, d'ordonnance du bâti et de qualification du site.
- Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

## **ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Pour les occupations du sol autres que l'habitation et les bureaux, des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises publiques.

### **Il est exigé au minimum :**

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile par logement ayant une superficie maximale de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement ayant une superficie supérieure à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local protégé, avec un minimum de 1 place cycle par logement.
  - Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- **Pour les constructions à usage de commerce :**
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile de 0 à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile supplémentaire par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au delà de 150 m<sup>2</sup>.
  - 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Ces normes ne s'appliquent pas au changement de destination qui n'ont pas pour effet la création de surface de plancher.

- **Pour les constructions et installations à usage artisanal :**
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile de 0 à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile supplémentaire par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher , au delà de 150 m<sup>2</sup>.
  - 1 place cycle pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.
  - Ces normes ne s'appliquent pas au changement de destination qui n'ont pas pour effet la création surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage de bureaux et de services :**
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50 % dans un local protégé.
  - Ces normes ne s'appliquent pas au changement de destination qui n'ont pas pour effet la création de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration :**
  - destinées à l'hébergement : 2 places de stationnement de véhicule automobile pour 3 chambres,
  - Ces normes ne s'appliquent pas au changement de destination qui n'ont pas pour effet la création de surface de plancher.
- **Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif :**
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50 % dans un local protégé.
  - Ces normes ne s'appliquent pas au changement de destination qui n'ont pas pour effet la création de surface de plancher.

#### **Modalités d'application :**

- Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès l'atteinte de la fraction 0,5 de place due.
- La norme applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ua13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

### **1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à moyen ou grand développement pour 3 places de stationnement.
- Les opérations de construction neuve de plus de 10 logements doivent disposer d'espaces verts communs (non compris les aires de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres, peuvent être admises dans le cas de la présence d'espaces verts publics existants à proximité immédiate de l'opération.

### **2 - Les éléments de paysage à préserver :**

- Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1 7°, et notamment les sujets remarquables, les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.
- Les coupes et abattages d'arbres remarquables sont soumis à autorisation de la commune et devront faire l'objet de mesures compensatoires.
- Les constructions sont interdites dans le périmètre de la couronne de l'arbre remarquable.

▪ **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone **Ub**, construite ou immédiatement constructible, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles, correspond aux secteurs urbains denses de Gières où l'habitat est l'usage dominant de l'occupation des sols.

La vocation principale de la zone est d'accueillir de l'habitat de densité diversifiée et les équipements collectifs. Les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admises pour obtenir la mixité des fonctions urbaines souhaitée.

La zone comprend les secteurs suivants :

- Un secteur **Ub pj** résultant d'une Analyse Environnementale sur l'Urbanisme (AEU®), faisant l'objet de servitudes de projets suivant l'article L 123-2 b et c du code de l'urbanisme et soumis à des orientations d'aménagement correspondant au quartier du Petit Jean.
- Un secteur **Ub ch** correspondant au quartier du Chamandier réalisé sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) aujourd'hui achevée et close.

La zone et les secteurs peuvent être exposés à des risques naturels (voir prescriptions du P.P.R. et du P.P.R.I.).

La zone **Ub** est soumise au permis de démolir.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et les carrières,
- les terrains de camping et de caravanage, et le stationnement de caravanes isolées,
- les constructions à usage :
  - agricole,
  - d'entrepôt commercial,
  - industriel.
- les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.
- les garages collectifs non liés à une opération autorisée.
- la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et la construction d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 4ème catégorie ainsi que les établissements de plein air de la 5ème catégorie à proximité de la canalisation de transport de matières dangereuses (SPMR) et dans la zone des effets létaux (jusqu'à 160 mètres à partir de l'axe de la canalisation en l'absence de mesures de protection complémentaire ou 15 mètres en présence de mesures de protection complémentaires),
- les constructions durables, les façades culturelles à plus de 60 centimètres de profondeur ainsi que tout acte de nature à nuire à la canalisation de transport de matières dangereuses (SPMR), et notamment toute plantation d'arbres et d'arbustes, à l'intérieur d'une bande de terrain de 5 mètres (2,5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation) dite servitude forte,

Dans le secteur **Ub ch**

- Toutes constructions, bâtiments ou installations sont interdits.

Dans le secteur **Ub pj** :

- les annexes isolées à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis sous conditions :**

Toute opération de logements, dans le cadre d'une opération nouvelle de construction ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant, devra respecter le seuil minimum de logements sociaux fixé par le plan de mixité sociale, selon la localisation et le nombre de logements de l'opération :

Nombre de logements de l'opération	Zone 1	Zone 2
	% de la surface de plancher en locatif social	% de la surface de plancher en locatif social
1 à 3 lgts	0	0
4 à 9 lgts	25	25
10 lgts et plus	35	25

En cas d'opération mixte, activité et habitat, le pourcentage de logements sociaux ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement.

Dans le secteur **Ub pj** :

En application de l'article L. 123-2-b du code de l'Urbanisme tel que mentionné sur le document graphique du PLU :

Les opérations comportant plus de 1 logement, dans le cadre d'une opération nouvelle de construction, à l'exception de la réhabilitation d'un bâtiment d'habitation existant, devront comporter des logements sociaux, représentant au minimum :

- 30% de la surface de plancher totale construite ;
- et 30% du nombre total de logements construits.

Les logements sociaux ne pourront comporter qu'un maximum de 10% de logements sociaux de type PLS (Prêt Locatif Social), ou financement équivalent (en nombre et en S.H.O.N).

En cas d'opération mixte activité et habitat, le pourcentage de logements sociaux ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement.

Pour l'application des règles de calcul, un logement social sera exigé dès l'atteinte de la fraction 0,5 de logement social due.

Dans le secteur **Ub ch** :

- Seuls sont autorisés, sous réserve du respect des autres dispositions du règlement :
  - l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (soit le 13 novembre 2006) dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (soit le 13 novembre 2006) dans le volume existant.
  - les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Dispositions concernant les accès :**

- Application des dispositions de l'article R. 111-2.
- La localisation des accès piétons doit prendre en compte le maillage des chemins piétons, la proximité des autres équipements publics.
- L'espace destiné aux 2 roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

## **2 - Dispositions concernant la voirie :**

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Chaque opération comportera un point de collecte des déchets dont la localisation sera définie en concertation avec les services compétents.

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

### **1 - Alimentation en eau potable :**

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de dis connexion.

### **2 - Assainissement des eaux usées :**

#### **2.1 – Eaux usées domestiques :**

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

- Zones d'assainissement collectif :
  - Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.
  - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.
  - En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.
- Zones d'assainissement non-collectif :
  - Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.
  - Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un pré-traitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

#### **2.2 – Eaux usées non domestiques :**

- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 93-743.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 3 « Eaux pluviales » du présent règlement.
- Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

### **3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

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

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

- Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). En conséquence, toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales si nécessaire.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

#### **4 – Électricité, téléphone et télédistribution :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

### **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent :
  - aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
  - au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement figurant aux documents graphiques.
- Des implantations différentes pourront être prescrites dans les cas suivants :
  - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone.
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les piscines non couvertes ou couvertes d'un abri bas d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre et les terrasses situées à une hauteur inférieure ou égale à 60 cm par rapport au terrain naturel pourront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Dans le secteur Ub pj :**

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les alignements urbains tels qu'inscrits dans l'orientation d'aménagement n°1.
- Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au droit de l'alignement et 5 mètres au maximum.
- Des implantations différentes pourront être prescrites quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

## ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Les piscines non couvertes ou couvertes d'un abri bas d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre et les terrasses situées à une hauteur inférieure ou égale à 60 cm par rapport au terrain naturel pourront s'implanter à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

### Schémas explicatifs :

Hx : Différence d'altitude (en mètres) entre l'altitude du point x de la construction mesurée, et l'altitude du point le plus proche de la limite séparative.

Lx : Distance (en mètres) entre la limite séparative la plus proche du point x de la construction mesurée, et la projection verticale du point x sur le plan d'altitude de la limite séparative.

En tout point x d'une construction :  $Lx \geq (Hx / 2)$  et  $Lx \geq 4$

Schéma n°1 : Exemple de calcul de prospect pour un terrain plat

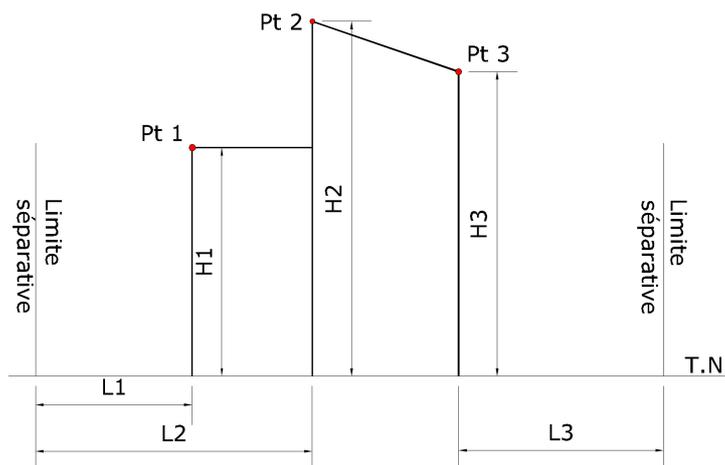
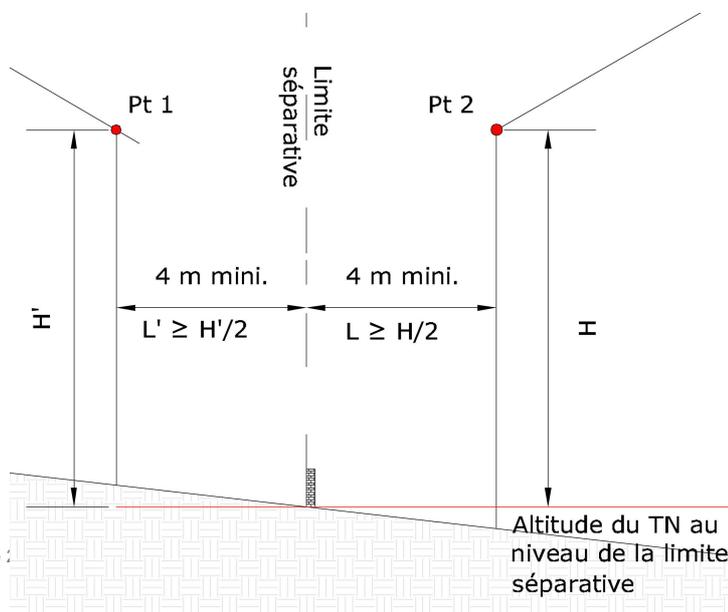


Schéma n°2 : Exemple de calcul de prospect pour un terrain en pente



Les constructions à usage d'annexes peuvent jouxter la ou les limites séparatives, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres sur la limite et 3,50 mètres au maximum. Lorsque la limite séparative est matérialisée par une clôture (un muret et/ou une haie), l'implantation de la construction nouvelle peut être accolée à cette clôture.

- Des implantations différentes pourront être prescrites pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur **Ub pj** :

- Les constructions à usage de garages enterrés ou semi-enterrés peuvent être implantées sur limite séparative, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres au droit de la limite, ou à une distance minimum de 1 mètre.
- Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif pourront être implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au droit de la limite et 5 mètres au maximum.

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

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- Une distance minimale d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments d'habitation si une des façades comporte des pièces principales.

#### **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

#### **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.
- Par exception à la règle définie ci-dessus :
  - Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, des hauteurs différentes du maximum défini ci-dessus pourront être imposées, si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins ou leur implantation le justifient.

Dans le secteur **Ub pj** :

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 16,50 mètres.

#### **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

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

**Pour les bâtiments patrimoniaux repérés sur le document graphique du PLU, au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme**, la rénovation ou la réhabilitation se fera prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe existante. Les corps principaux des bâtiments seront conservés dans leur aspect d'origine. Le traitement des façades (teinte, texture, décors) sera repris à l'identique dans leur aspect. Les ouvertures conserveront leur forme, leurs dimensions, leurs systèmes d'occultation, s'il y en avait à l'origine, leurs décors. Les toitures conserveront leur forme et leurs pentes. La couverture pourra être restaurée avec des matériaux adaptés à la pente et en harmonie avec l'aspect des matériaux existants.

La modénature, le volume et les caractéristiques architecturales emblématiques du patrimoine bâti ancien sont à préserver dans leur apparence et leur qualité d'origine, des extensions sont possibles dès lors que celles-ci ne dénaturent pas la morphologie et la qualité esthétique générale du bâtiment.

#### **1 - Implantation, volumétrie, architecture :**

- Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation, etc...) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales, etc...) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.
- Les volumes et proportions des nouvelles constructions doivent être conçus en prenant en compte l'environnement bâti (échelle du bâti, composition des volumes, orientation, etc...).
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une étude architecturale particulière, eu égard à la perception de la « 5<sup>ème</sup> façade » des bâtiments de Gières (qui sont vus par en dessus).
- Lorsqu'un projet résultant d'une recherche architecturale particulière est de nature à modifier fortement le site ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions sera apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le volet paysager justifiera de la cohérence de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site et de la valeur ajoutée au paysage.

#### **2 – Matériaux, couleurs :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures seront déterminés en tenant compte de l'environnement bâti proche.
- Les façades latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et (ou) en harmonie avec la façade principale.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les couleurs des couvertures et matériaux de façades doivent être harmonisées entre elles et avec leur environnement. Elles seront sélectionnées dans la palette de couleurs de la commune de Gières.

#### **3 – Détails architecturaux :**

- Les clôtures seront de forme simple : en général, en maçonnerie pleine enduite du même type d'enduit que la construction ou végétale doublée d'un grillage, d'une hauteur suffisante pour assurer une continuité et préserver l'intimité. Le portail sera proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, d'ordonnance du bâti et de qualification du site.
- Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Dans le secteur **Ub pj** :

- Les clôtures seront de forme simple : en général, en maçonnerie pleine enduite du même type d'enduit que la construction ou végétale doublée d'un grillage ou en petite serrurerie. Elles ne doivent pas constituer un masque pour les vues lointaines. Le portail sera proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1 mètre. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, d'ordonnance du bâti et de qualification du site.

- Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

## **ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Pour les occupations du sol autres que l'habitation et les bureaux, des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises publiques.

### **Il est exigé au minimum :**

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile par logement ayant une superficie maximale de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement ayant une superficie supérieure à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - En outre, pour les opérations comportant plus de 2 logements, il est exigé pour les véhicules des visiteurs 0,3 place de stationnement de véhicule automobile par logement
  - 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local protégé, avec un minimum de 1 place cycle par logement.
  - Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- **Pour les constructions à usage de commerce :**
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile de 0 à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile supplémentaire par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au delà de 150 m<sup>2</sup>.
  - 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50 % dans un local protégé.
- **Pour les constructions et installations à usage artisanal :**
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile de 0 à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile supplémentaire par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N, au delà de 150 m<sup>2</sup>.
  - 1 place cycle pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50 % dans un local protégé
- **Pour les constructions à usage de bureaux et de services :**
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50 % dans un local protégé.
- **Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration :**
  - destinées à l'hébergement : 2 places de stationnement de véhicule automobile pour 3 chambres, et dans un local protégé 1 place cycle pour 5 chambres,
  - destinées à la restauration : 1 place de stationnement de véhicule automobile par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, et 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les constructions à usage de restauration situées dans un rayon de 150 mètres d'une station de tramway : 1 place de stationnement de véhicule automobile par 30 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, et 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif :**
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Dans le secteur Ub pj :**

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

- En outre il est exigé pour les véhicules des visiteurs, 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche de 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, dans un local protégé.
- 1 place cycle, pour les visiteurs, pour 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, en extérieur.

**Modalités d'application :**

- Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès l'atteinte de la fraction 0,5 de place due.
- La norme applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

**1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à moyen ou grand développement pour 3 places de stationnement, à l'exception des parkings silos.
- Les opérations de construction neuve de plus de 10 logements doivent disposer d'espaces verts communs (non compris les aires de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres, peuvent être admises dans le cas de la présence d'espaces verts publics existants à proximité immédiate de l'opération.

Dans le secteur **Ub pj** :

- Les espaces de pleine terre doivent correspondre à 60% de la surface du terrain (cf. définitions de la pleine terre dans les dispositions générales).

**2 - Les éléments de paysage à préserver :**

- Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1 7°, et notamment les sujets remarquables, les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.
- Les coupes et abattages d'arbres remarquables sont soumis à autorisation de la commune et devront faire l'objet de mesures compensatoires.
- Les constructions sont interdites dans le périmètre de la couronne de l'arbre remarquable.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone **Uc**, construite ou immédiatement constructible, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles, correspond aux extensions urbaines en ordre discontinu et compose des quartiers de moyenne densité où se succèdent pavillons, jardins, équipements collectifs, etc...

La vocation principale de la zone est d'accueillir de l'habitat de moyenne densité. Les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour obtenir une mixité des fonctions urbaines.

La zone comprend :

- Un secteur **Uc cg**, correspondant au hameau de la combe de Gières,
- Un secteur **Uc hm**, correspondant au hameau du Murier,

La zone et les secteurs peuvent être exposés à des risques naturels (voir prescriptions du P.P.R. et du P.P.R.I.).

La zone **Uc** est soumise au permis de démolir.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et les carrières,
- les terrains de camping et de caravanage, et le stationnement de caravanes isolées,
- les constructions à usage :
  - agricole,
  - d'entrepôt commercial,
  - industriel et artisanal.
- les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.
- la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et la construction d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 4ème catégorie ainsi que les établissements de plein air de la 5ème catégorie à proximité de la canalisation de transport de matières dangereuses (SPMR) et dans la zone des effets létaux (jusqu'à 160 mètres à partir de l'axe de la canalisation en l'absence de mesures de protection complémentaire ou 15 mètres en présence de mesures de protection complémentaires),
- les constructions durables, les façons culturales à plus de 60 centimètres de profondeur ainsi que tout acte de nature à nuire à la canalisation de transport de matières dangereuses (SPMR), et notamment toute plantation d'arbres et d'arbustes, à l'intérieur d'une bande de terrain de 5 mètres (2,5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation) dite servitude forte,

Dans les secteurs **Uc cg** :

- Toutes constructions, bâtiments ou installations sont interdits.

## ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

Toute opération de logements, dans le cadre d'une opération nouvelle de construction ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant, devra respecter le seuil minimum de logements sociaux fixé par le plan de mixité sociale, selon la localisation et le nombre de logements de l'opération :

Nombre de logements de l'opération	Zone 1	Zone 2
	% de la surface de plancher en locatif social	% de la surface de plancher en locatif social
1 à 3 logements	0	0
4 à 9 logements	25	25
10 logements et plus	35	25

En cas d'opération mixte, activité et habitat, le pourcentage de logements sociaux ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement.

- Les commerces du quotidien ou services qui correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les constructions à usage de bureaux et de services, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- L'extension des constructions à usage agricole, liées à des sièges d'exploitations existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le secteur **Uc hm** :

- L'extension, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière, des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension projetée soit à usage technique et que son emprise au sol soit inférieure à 200 m<sup>2</sup> par unité foncière.

Dans le secteur **Uc cg** :

- Seuls sont autorisés, sous réserve du respect des autres dispositions du règlement :
  - l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (soit le 13 novembre 2006) dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (soit le 13 novembre 2006) dans le volume existant.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Dispositions concernant les accès :

- Application des dispositions de l'article R. 111-2.
- La localisation des accès piétons doit prendre en compte le maillage des chemins piétons, la proximité des autres équipements publics.
- L'espace destiné aux 2 roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

#### 2 - Dispositions concernant la voirie :

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Chaque opération comportera un point de collecte des déchets dont la localisation sera définie en concertation avec les services compétents.

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

### **1 - Alimentation en eau potable :**

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de dis connexion.

### **2 - Assainissement des eaux usées :**

#### **2.1 – Eaux usées domestiques :**

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

- Zones d'assainissement collectif :
  - Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.
  - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.
  - En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.
- Zones d'assainissement non-collectif :
  - Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.
  - Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un prétraitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

#### **2.2 – Eaux usées non domestiques :**

- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 93-743.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 3 « Eaux pluviales » du présent règlement.
- Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

### **3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

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

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). En conséquence, toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales si nécessaire.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

#### **4 – Electricité, téléphone et télédistribution :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

#### **ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent :
  - aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
  - au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement figurant aux documents graphiques.
- Dans le secteur **Uc cg**, les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux voies publiques et par rapport aux emprises publiques. Par exception, en cas d'alignement de façades des constructions et installations environnantes, il pourra être imposé une implantation à cet alignement.
- Des implantations différentes pourront être prescrites dans les cas suivants :
  - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone.
  - Les piscines non couvertes ou couvertes d'un abri bas d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre et les terrasses situées à une hauteur inférieure ou égale à 60 cm par rapport au terrain naturel pourront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas d'opération d'habitations individuelles groupées, faisant l'objet d'un permis de construire demandé en application de l'art. R431-24 du Code de l'urbanisme, les constructions pourront s'implanter librement.

#### **ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Les piscines non couvertes ou couvertes d'un abri bas d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre et les terrasses situées à une hauteur inférieure ou égale à 60 cm par rapport au terrain naturel pourront s'implanter à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Schémas explicatifs :

Hx : Différence d'altitude (en mètres) entre l'altitude du point x de la construction mesurée, et l'altitude du point le plus proche de la limite séparative.

Lx : Distance (en mètres) entre la limite séparative la plus proche du point x de la construction mesurée, et la projection verticale du point x sur le plan d'altitude de la limite séparative.

En tout point x d'une construction :  $Lx \geq (Hx / 2)$  et  $Lx \geq 4$

Schéma n°1 : Exemple de calcul de prospect pour un terrain plat

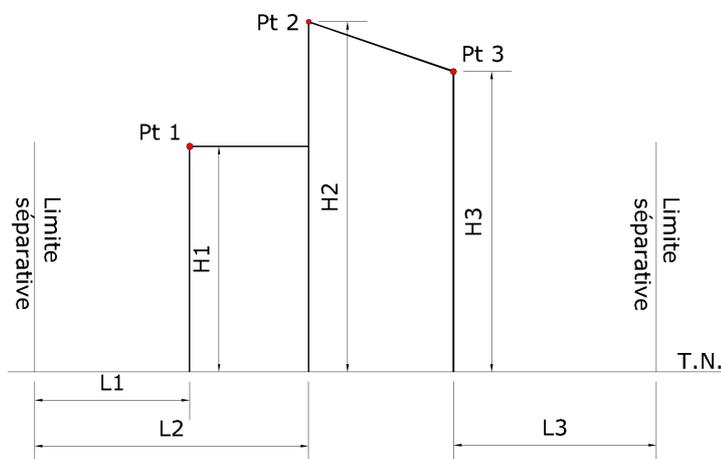
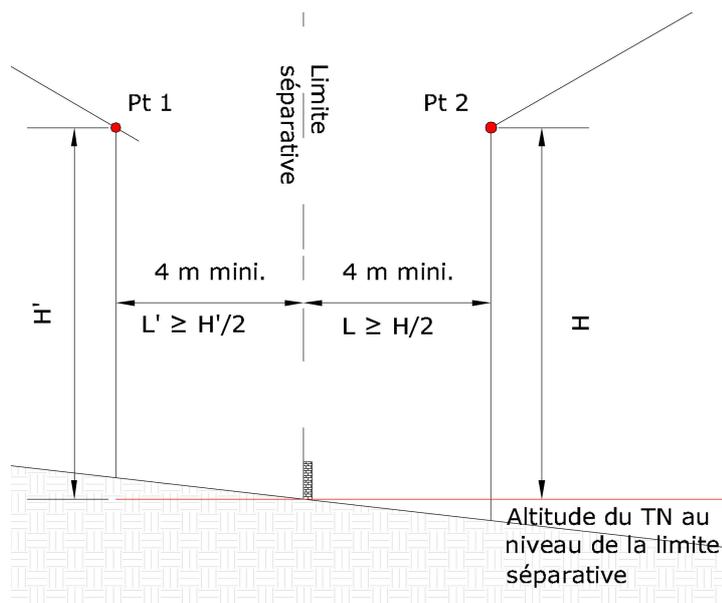


Schéma n°2 : Exemple de calcul de prospect pour un terrain en pente



- En cas d'opération d'habitations groupées, faisant l'objet d'un permis de construire demandé en application de l'art. R 421-7-1, les constructions pourront s'implanter soit en limite, soit jusqu'à 1,60 mètre, pour les seules limites internes à l'opération (les dépassés de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette distance).
- Dans le secteur **Uc cg**:
  - les constructions et installations admises peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement.
  - dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Les constructions à usage d'annexes peuvent jouxter la ou les limites séparatives, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres sur la limite et 3,50 mètres au

maximum. Lorsque la limite séparative est matérialisée par une clôture (un muret et/ou une haie), l'implantation de la construction nouvelle peut être accolée à cette clôture.

- Des implantations différentes pourront être prescrites pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- Une distance minimale d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments d'habitation si une des façades comporte des pièces principales.

#### **ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

#### **ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.
- Dans le secteur **Uc cg**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.
- Dans le secteur **Uc hm**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.
- Par exception à la règle définie ci-dessus :
  - Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, des hauteurs différentes du maximum défini ci-dessus pourront être imposées, si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins ou leur implantation le justifient.

#### **ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

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

**Pour les bâtiments patrimoniaux repérés sur le document graphique du PLU, au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme**, la rénovation ou la réhabilitation se fera prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe existante. Les corps principaux des bâtiments seront conservés dans leur aspect d'origine. Le traitement des façades (teinte, texture, décors) sera repris à l'identique dans leur aspect. Les ouvertures conserveront leur forme, leurs dimensions, leurs systèmes d'occultation, s'il y en avait à l'origine, leurs décors. Les toitures conserveront leur forme et leurs pentes. La couverture pourra être restaurée avec des matériaux adaptés à la pente et en harmonie avec l'aspect des matériaux existants.

La modénature, le volume et les caractéristiques architecturales emblématiques du patrimoine bâti ancien sont à préserver dans leur apparence et leur qualité d'origine, des extensions sont possibles dès lors que celles-ci ne dénaturent pas la morphologie et la qualité esthétique générale du bâtiment.

### **1 - Implantation, volumétrie, architecture :**

- Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation, etc...) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales, etc...) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.
- Les volumes et proportions des nouvelles constructions doivent être conçus en prenant en compte l'environnement bâti (échelle du bâti, composition des volumes, orientation, etc...).
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une étude architecturale particulière, eu égard à la perception de la « 5<sup>ème</sup> façade » des bâtiments de Gières (qui sont vus par en dessus).
- Lorsqu'un projet résultant d'une recherche architecturale particulière est de nature à modifier fortement le site ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions sera apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le volet paysager justifiera de la cohérence de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site et de la valeur ajoutée au paysage.

### **2 – Matériaux, couleurs :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures seront déterminés en tenant compte de l'environnement bâti proche.
- Les façades latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et (ou) en harmonie avec la façade principale.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les couleurs des couvertures et matériaux de façades doivent être harmonisées entre elles et avec leur environnement. Elles seront sélectionnées dans la palette de couleurs de la commune de Gières.

### **3 – Détails architecturaux :**

- Les clôtures seront de forme simple : en général, en maçonnerie pleine enduite du même type d'enduit que la construction ou végétale doublée d'un grillage, d'une hauteur suffisante pour assurer une continuité et préserver l'intimité. Le portail sera proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, d'ordonnance du bâti et de qualification du site.
- Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

## **ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Pour les occupations du sol autres que l'habitation et les bureaux, des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises publiques.

### **Il est exigé au minimum :**

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile par logement ayant une superficie maximale de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement ayant une superficie supérieure à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - En outre, pour les opérations comportant plus de 2 logements, il est exigé pour les véhicules des visiteurs 0,3 place de stationnement de véhicule automobile par logement
  - 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local protégé, avec un minimum de 1 place cycle par logement.
  - Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à usage de commerce :**
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile de 0 à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile supplémentaire par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au delà de 150 m<sup>2</sup>.
  - 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50 % dans un local protégé.
- **Pour les constructions à usage de bureaux et de services :**
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de **50** m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50 % dans un local protégé.
- **Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration :**
  - destinées à l'hébergement : 2 places de stationnement de véhicule automobile pour 3 chambres, et dans un local protégé 1 place cycle pour 5 chambres,
  - destinées à la restauration : 1 place de stationnement de véhicule automobile par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, et 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Pour les constructions à usage de restauration situées dans un rayon de 150 mètres d'une station de tramway : 1 place de stationnement de véhicule automobile par 30 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, et 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif :**
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Modalités d'application :**

- Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès l'atteinte de la fraction 0,5 de place due.
- La norme applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

### **1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à moyen ou grand développement pour 3 places de stationnement.
- Les opérations de construction neuve de plus de 10 logements doivent disposer d'espaces verts communs (non compris les aires de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 20 % de la surface totale du tènement.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres, peuvent être admises dans le cas de la présence d'espaces verts publics existants à proximité immédiate de l'opération.

### **2 - Les éléments de paysage à préserver :**

- Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1 7°, et notamment les sujets remarquables, les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.
- Les coupes et abattages d'arbres remarquables sont soumis à autorisation de la commune et devront faire l'objet de mesures compensatoires.
- Les constructions sont interdites dans le périmètre de la couronne de l'arbre remarquable.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U<sub>c</sub> 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Udu

La zone **Udu**, construite ou immédiatement constructible, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles, correspond à la partie Giéroise du Domaine Universitaire.

La vocation principale de la zone est d'accueillir les équipements collectifs destinés à l'enseignement ou à la recherche, dans un parc urbain dont le caractère paysager doit être préservé. Les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour obtenir une mixité des fonctions urbaines.

La caractéristique principale du campus est sa grande autonomie par rapport au contexte :

- autonomie du paysage (par l'écran vert qui marque les limites du campus et la diversité de la couverture végétale),
- autonomie des bâtiments (par l'ordre abstrait de leur trame constructive),
- autonomie par l'absence de parcellaire.

La zone comprend le secteur suivant :

- un secteur **Udu a** correspondant à l'axe urbain dense du Domaine Universitaire.

La zone et les secteurs peuvent être exposés à des risques naturels (voir prescriptions du P.P.R. et du P.P.R.I.).

La zone **Udu** est soumise au permis de démolir.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Udu 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- l'ouverture de carrières,
- les terrains de camping et de caravanage, et le stationnement de caravanes isolées,
- les constructions à usage :
  - agricole,
  - d'habitat, sauf celles admises sous conditions à l'article **Udu 2**,
  - d'hébergement hôtelier, sauf dans le secteur **Udu a**,
  - de commerce, sauf dans le secteur **Udu a**,
  - d'entrepôt commercial,
  - industriel et artisanal.
- les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.
- les garages collectifs non liés à une opération autorisée.
- les éléments démontables (préfabriqués) mis à la disposition des établissements d'enseignement.

## ARTICLE Udu 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admis sous conditions** : Toute opération de logements, dans le cadre d'une opération nouvelle de construction ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant, devra respecter le seuil minimum de logements sociaux fixé par le plan de mixité sociale, selon la localisation et le nombre de logements de l'opération :

Nombre de logements de l'opération	Zone 1	Zone 2
	% de la surface de plancher en locatif social	% de la surface de plancher en locatif social
1 à 3 logements	0	0
4 à 9 logements	25	25
10 logements et plus	35	25

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements autorisés, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition que le logement soit inclus dans le volume général.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement collectif d'étudiants.
- Sauf dans le secteur **Udu a**, les constructions et installations industrielles liées à l'université ou à la recherche.

Dans le secteur **Udu a** :

- Les constructions à usage de commerces, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Udu 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Dispositions concernant les accès :

- Application des dispositions de l'article R. 111-2.
- La localisation des accès piétons doit prendre en compte le maillage des chemins piétons, la proximité des autres équipements publics.
- L'espace destiné aux 2 roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

#### 2 - Dispositions concernant la voirie :

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Chaque opération disposera d'un point de collecte des déchets dont la localisation et les caractéristiques seront définies en concertation avec les services compétents.

### ARTICLE Udu 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Alimentation en eau potable :

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de dis connexion.

## **2 - Assainissement des eaux usées :**

### **2.1 – Eaux usées domestiques :**

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

- Zones d'assainissement collectif :
  - Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.
  - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.
  - En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.
- Zones d'assainissement non-collectif :
  - Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.
  - Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un pré-traitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

### **2.2 – Eaux usées non domestiques :**

- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 93-743.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 3 « Eaux pluviales » du présent règlement.
- Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

## **3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

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

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). En conséquence, toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales si nécessaire.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

## **4 – Electricité, téléphone et télédistribution :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE Udu 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

#### **ARTICLE Udu 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement figurant aux documents graphiques.

#### **ARTICLE Udu 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

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

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

#### **ARTICLE Udu 9 - EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

#### **ARTICLE Udu 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 18 mètres.
- Dans le secteur **Udu a**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres.

#### **ARTICLE Udu 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

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

##### **1 - Implantation et volume :**

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.

Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine.

## **2 - Matériaux :**

Il est recommandé de privilégier les matériaux laissés à l'état brut (béton, bois, métal, pierre, verre, ...) en harmonie avec les palettes environnantes du campus.

Les couleurs seront sélectionnées dans la palette de couleurs de la commune de Gières.

## **3 - Toitures :**

Les couvertures de terrasses, qu'elles soient accessibles ou non, doivent dissimuler les matériaux d'étanchéité à l'aide de matériaux dont la nature et la couleur sont en harmonie avec la palette des teintes du site environnant ou à l'aide de plantations, dans le cadre d'une démarche architecturale.

Les éléments de superstructure tels que souches de cheminée ou de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, etc..., devront faire l'objet d'une intégration au volume bâti ou constituer un élément de composition architecturale et traité comme tel.

## **ARTICLE Udu 12 - STATIONNEMENT**

- Les conditions de desserte du Domaine Universitaire par les transports publics réguliers permettent de fixer un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments.

### **Il est exigé :**

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, d'activités technologiques liées à l'enseignement et à la recherche :**
  - Au maximum, 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Au minimum, 2 places cycle pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une extérieure et une dans un local protégé intégré au bâtiment.
- **Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif destinées à l'enseignement et à la recherche :**
  - Au maximum, 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Au minimum, 1 place cycle pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif :**
  - Au maximum, 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Au minimum, 1 place cycle pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - Au maximum, 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 3 logements, et au minimum, 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 4 logements,
  - Au minimum, 1 place cycle pour 2 logements, dans un local protégé intégré au bâtiment, et 1 place cycle extérieur pour 3 logements.
- **Pour toutes les constructions :**
  - Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par des personnes handicapées sont exigés. Chaque projet doit comporter, au minimum, 1 place réservée au stationnement des véhicules des personnes handicapées accessible depuis le bâtiment, et située à moins de 150 mètres de l'entrée du bâtiment. En outre, 5% des places des aires de stationnement seront réservées au stationnement des véhicules conduits par des personnes handicapées.

### **Modalités d'application :**

- Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès l'atteinte de la fraction 0,5 de place due.
- La norme applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

## **ARTICLE Udu13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

### **1 - Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.
- Les travaux en surface ou en tranchée sont admis à une distance minimale de 5 mètres d'un espace boisé classé ou d'un sujet protégé. Une distance inférieure pourra être admise, sous réserve de travaux de préservation du sujet ou de création d'espaces végétalisés en remplacement d'espaces minéralisés.

### **2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Tous les projets de construction feront l'objet d'un projet paysager de traitement des abords, dans l'esprit du parc urbain développé sur le Domaine Universitaire.
- Les coupes et abattages d'arbres sont admis, dès lors que le caractère boisé et paysager existant du secteur est conservé.

### **3 - Les éléments de paysage à préserver :**

- Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1 7°, et notamment les sujets remarquables, les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.
- Les coupes et abattages d'arbres remarquables sont soumis à autorisation de la commune et devront faire l'objet de mesures compensatoires.
- Les constructions sont interdites dans le périmètre de la couronne de l'arbre remarquable.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Udu 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

## CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone **Ue**, construite ou immédiatement constructible, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles, correspond aux zones d'activités existantes contiguës avec la rocade (Mayencin 1 et 2, centre de maintenance du tramway) et aux secteurs dits du Pied de Gières et du Comoë.

La vocation principale est d'accueillir les constructions à vocation industrielle, artisanale et commerciale. Les équipements collectifs et activités compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour obtenir une mixité des fonctions urbaines.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur **Ue t**, correspondant au centre de maintenance du tramway et au parking-relais,
- Un secteur **Ue pg** correspondant à la zone d'activités dite du Pied de Gières,
- Un secteur **Ue co** correspondant à la zone artisanale du Comoë.

La zone et les secteurs peuvent être exposés à des risques naturels (voir prescriptions du P.P.R. et du P.P.R.I.).

La zone **Ue** est soumise au permis de démolir.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf dans le secteur **Ue t**,
- l'ouverture de carrières,
- l'affouillement et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - agricole,
  - d'entrepôts commerciaux,
  - industriel, dans le secteur **Ue co**,
- les terrains de camping et de caravanage, et le stationnement de caravanes isolées,
- les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.
- la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et la construction d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 4ème catégorie ainsi que les établissements de plein air de la 5ème catégorie à proximité de la canalisation de transport de matières dangereuses (SPMR) et dans la zone des effets létaux (jusqu'à 160 mètres à partir de l'axe de la canalisation en l'absence de mesures de protection complémentaire ou 15 mètres en présence de mesures de protection complémentaires),
- les constructions durables, les façons culturelles à plus de 60 centimètres de profondeur ainsi que tout acte de nature à nuire à la canalisation de transport de matières dangereuses (SPMR), et notamment toute plantation d'arbres et d'arbustes, à l'intérieur d'une bande de terrain de 5 mètres (2,5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation) dite servitude forte,

- Dans la zone Ue, à l'exception des secteurs **Ue t**, **Ue pg** et **Ue co**, le changement de destination des locaux d'activités, de commerces et de services en rez-de-chaussée.

## ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### Sont admis sous conditions :

- Les logements destinés à abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements autorisés, dans la limite d'un logement par établissement et à condition que le logement soit inclus dans le volume général.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement collectif d'étudiants ou aux résidences services hôtelières, sauf dans les secteurs **Ue t**, et **Ue pg**.
- Dans la zone Ue, à l'exception des secteurs **Ue t** et **Ue pg**, pour les opérations de logements étudiants ou résidences services hôtelières, l'ensemble des rez-de-chaussée d'immeubles devront être destinés obligatoirement à l'usage de locaux d'activités, de commerces et de services.

Toute opération de logements, dans le cadre d'une opération nouvelle de construction ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant, devra respecter le seuil minimum de logements sociaux fixé par le plan de mixité sociale, selon la localisation et le nombre de logements de l'opération :

Nombre de logements de l'opération	Zone 1	Zone 2
	% de la surface de plancher en locatif social	% de la surface de plancher en locatif social
1 à 3 logements	0	0
4 à 9 logements	25	25
10 logements et plus	35	25

Dans les secteurs **Ue pg** et **Ue co** :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans le volume existant.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Dispositions concernant les accès :

- Application des dispositions de l'article R. 111-2.
- La localisation des accès piétons doit prendre en compte le maillage des chemins piétons, la proximité des autres équipements publics.
- L'espace destiné aux 2 roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

#### 2 - Dispositions concernant la voirie :

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Chaque opération comportera un point de collecte des déchets dont la localisation sera définie en concertation avec les services compétents.

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

### **1 - Alimentation en eau potable :**

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de dis connexion.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise : elle doit préalablement faire l'objet d'une demande à la mairie de la commune, et d'une autorisation délivrée par les services compétents.

### **2 - Assainissement des eaux usées :**

#### **2.1 – Eaux usées domestiques :**

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

- Zones d'assainissement collectif :
  - Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.
  - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.
  - En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.
- Zones d'assainissement non-collectif :
  - Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.
  - Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un pré-traitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

#### **2.2 – Eaux usées non domestiques :**

- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 93-743.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 3 « Eaux pluviales » du présent règlement.
- Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

### **3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

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

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). En conséquence, toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales si nécessaire.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

#### **4 – Electricité, téléphone et télédistribution :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

#### **ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent :
  - aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
  - au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement figurant aux documents graphiques.
- Dans le secteur **Ue t**, les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter librement par rapport aux voies publiques et privées et par rapport aux emprises publiques.
- L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
  - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone.
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les piscines non couvertes ou couvertes d'un abri bas d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre et les terrasses situées à une hauteur inférieure ou égale à 60 cm par rapport au terrain naturel pourront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres
- Les piscines non couvertes ou couvertes d'un abri bas d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre et les terrasses situées à une hauteur inférieure ou égale à 60 cm par rapport au terrain naturel pourront s'implanter à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Schémas explicatifs :

Hx : Différence d'altitude (en mètres) entre l'altitude du point x de la construction mesurée, et l'altitude du point le plus proche de la limite séparative.

Lx : Distance (en mètres) entre la limite séparative la plus proche du point x de la construction mesurée, et la projection verticale du point x sur le plan d'altitude de la limite séparative.

En tout point x d'une construction :  $Lx \geq (Hx / 2)$  et  $Lx \geq 5$

Schéma n°1 : Exemple de calcul de prospect pour un terrain plat

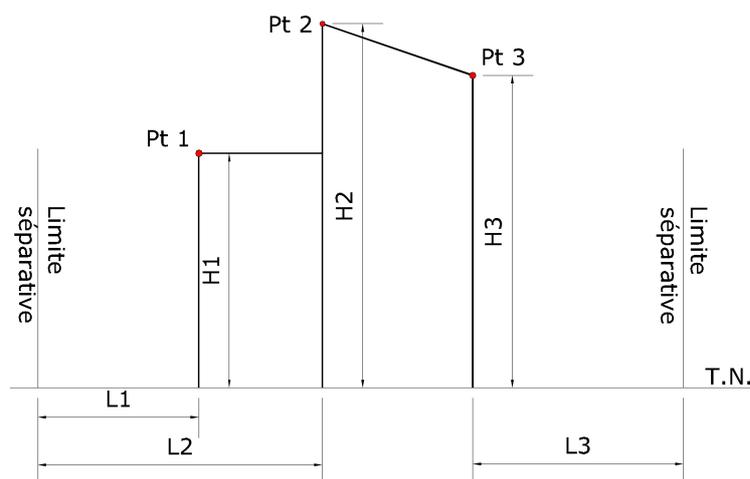
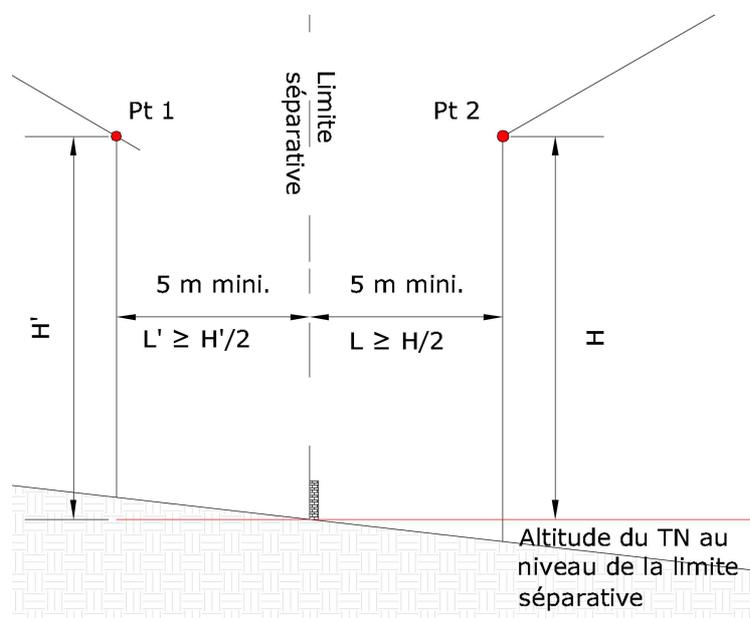


Schéma n°2 : Exemple de calcul de prospect pour un terrain en pente



- Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone,
- Des implantations différentes pourront être prescrites pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 5 mètres.

## **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL**

- Sauf dans le secteur **Ue t**, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60 % de la superficie du terrain d'assiette. En cas de mise en œuvre d'un Plan de Déplacement des Entreprises / Administrations, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70% de la superficie du terrain d'assiette. Dans cette emprise sont compris le bâtiment lui-même ainsi que les superstructures annexes (cuves de stockage annexes, installations nécessaires à l'exploitation).

## **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 18 mètres.
- Dans les **secteurs Ue pg** et **Ue co**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

## **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

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

### **1 - Implantation, volumétrie, architecture :**

- Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation, etc...) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales, etc...) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.
- Les volumes et proportions des nouvelles constructions doivent être conçus en prenant en compte l'environnement bâti (échelle du bâti, composition des volumes, orientation, etc...).
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une étude architecturale particulière, eu égard à la perception de la « 5<sup>ème</sup> façade » des bâtiments de Gières (qui sont vus par en dessus).
- Lorsqu'un projet résultant d'une recherche architecturale particulière est de nature à modifier fortement le site ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions sera apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le volet paysager justifiera de la cohérence de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site et de la valeur ajoutée au paysage.

## 2 – Matériaux, couleurs :

- Les façades latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et (ou) en harmonie avec la façade principale.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les couleurs des couvertures et matériaux de façades doivent être harmonisées entre elles et avec leur environnement. Elles seront sélectionnées dans la palette de couleurs de la commune de Gières.

## 3 – Détail architecturaux :

- Les clôtures seront de forme simple : en général, en panneaux de treillis soudé maille rectangulaire tendus sur potelets métalliques, doublés d'une haie vive, d'une hauteur suffisante pour assurer une continuité et une protection des lieux. Le portail sera proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, d'ordonnance du bâti et de qualification du site.
- Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques et les enseignes commerciales doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

## ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Pour les occupations du sol autres que l'habitation et les bureaux, des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises publiques.
- Les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de fixer un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments d'activités.

### Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
  - Au maximum, 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Au minimum, dans les secteurs **Ue pg et Ue co** : 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Au minimum, 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50 % dans un local protégé.
- **Pour les constructions et installations à usage industriel ou artisanal :**
  - Au maximum, 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Au minimum, dans les secteurs **Ue pg et Ue co** : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Au minimum, 1 place cycle pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage de commerces :**
  - Au minimum, 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Au minimum, 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 4 logements et par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local protégé, avec un minimum de 1 place cycle par logement
- **Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration :**
  - destinées à l'hébergement : 2 places de stationnement de véhicule automobile pour 3 chambres, et dans un local protégé 1 place cycle pour 5 chambres,

- destinées à la restauration : 1 place de stationnement de véhicule automobile par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, et dans un local protégé 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif :**
  - Au maximum, 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Au minimum, dans les secteurs **Ue pg et Ue co** : 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Au minimum, 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Modalités d'application :**

- Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès l'atteinte de la fraction 0,5 de place due.
- La norme applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

**ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

**1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 50 m<sup>2</sup>.
- Les zones de reculement non affectées au stationnement devront être plantées d'arbres ou d'arbustes.
- Chaque opération doit disposer d'espaces verts (non compris les aires de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres, peuvent être admises dans le cas de la présence d'espaces verts publics existants à proximité immédiate de l'opération.

**2 - Les éléments de paysage à préserver :**

- Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1 7°, et notamment les sujets remarquables, les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.
- Les coupes et abattages d'arbres remarquables sont soumis à autorisation de la commune et devront faire l'objet de mesures compensatoires.
- Les constructions sont interdites dans le périmètre de la couronne de l'arbre remarquable.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

**TITRE 3**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

La zone **AU** est destinée à assurer à terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente, et en accord avec le paysage naturel ou bâti existant.

Il s'agit des secteurs naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils sont constructibles sous conditions. Ils pourront être urbanisés lors de la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

La vocation principale est l'habitat de moyenne densité et les équipements collectifs. Les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admises pour permettre une mixité des fonctions urbaines.

La zone et les secteurs peuvent être exposés à des risques naturels (voir prescriptions du P.P.R. et du P.P.R.I.).

La zone **AU** est soumise au permis de démolir.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage :
  - agricole,
  - de commerce et d'entrepôt commercial,
  - industriel ou artisanal.
- Les installations et travaux divers :
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
  - les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation, et les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage, et le stationnement de caravanes isolées,
- Les lotissements à usage d'activités économiques.
- la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et la construction d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 4ème catégorie ainsi que les établissements de plein air de la 5ème catégorie à proximité de la canalisation de transport de matières dangereuses (SPMR) et dans la zone des effets létaux (jusqu'à 160 mètres à partir de l'axe de la canalisation en l'absence de mesures de protection complémentaire ou 15 mètres en présence de mesures de protection complémentaires),
- les constructions durables, les façons culturelles à plus de 60 centimètres de profondeur ainsi que tout acte de nature à nuire à la canalisation de transport de matières dangereuses (SPMR), et notamment toute plantation d'arbres et d'arbustes, à l'intérieur d'une bande de terrain de 5 mètres (2,5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation) dite servitude forte.

## ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### Sont admis sous conditions :

Toute opération de logements, dans le cadre d'une opération nouvelle de construction ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant, devra respecter le seuil minimum de logements sociaux fixé par le plan de mixité sociale, selon la localisation et le nombre de logements de l'opération :

Nombre de logements de l'opération	Zone 1	Zone 2
	% de la surface de plancher en locatif social	% de la surface de plancher en locatif social
1 à 3 logements	0	0
4 à 9 logements	25	25
10 logements et plus	35	25

En cas d'opération mixte, activité et habitat, le pourcentage de logements sociaux ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement.

Si l'opération respecte les conditions d'accès et de desserte et les principes d'organisation et de composition définis par les orientations d'aménagement :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les constructions à usage de bureaux, sous réserve qu'ils soient situés au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Dispositions concernant les accès :

- Application des dispositions de l'article R. 111-2.
- La localisation des accès piétons doit prendre en compte le maillage des chemins piétons, la proximité des autres équipements publics.
- L'espace destiné aux 2 roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

#### 2 - Dispositions concernant la voirie :

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- L'opération comportera un point de collecte des déchets dont la localisation sera définie en concertation avec les services compétents.

### ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Alimentation en eau potable :

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de dis connexion.

#### 2 - Assainissement des eaux usées :

##### 2.1 – Eaux usées domestiques :

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

- Zones d'assainissement collectif :

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.
- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.
- En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.
- Zones d'assainissement non-collectif :
  - Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.
  - Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un pré-traitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

## **2.2 – Eaux usées non domestiques :**

- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 93-743.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 3 « Eaux pluviales » du présent règlement.
- Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

## **3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

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

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). En conséquence, toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales si nécessaire.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

## **4 – Electricité, téléphone et télédistribution :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

## **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent :
  - aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
  - au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et emprises publiques.
- Les piscines non couvertes ou couvertes d'un abri bas d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre et les terrasses situées à une hauteur inférieure ou égale à 60 cm par rapport au terrain naturel pourront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement figurant aux documents graphiques.
- Les bâtiments (à l'exclusion des constructions et installations techniques) doivent être implantés en respectant les dispositions suivantes :
  - Pour la voie principale interne à la zone :
    - un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement futur (non compris les balcons, terrasses, garages enterrés ou semi-enterrés et locaux techniques).
  - Pour les voies secondaires et tertiaires :
    - les constructions pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.
- En cas d'opération d'habitations individuelles groupées ou isolées, faisant l'objet d'un permis de construire demandé en application de l'art. R431-24 du Code de l'urbanisme, les constructions pourront s'implanter librement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures et aux éléments de construction ou ouvrages techniques (transformateur, abri d'ordures ménagères, murs, murets, terrasses, etc.).

## **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les piscines non couvertes ou couvertes d'un abri bas d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre et les terrasses situées à une hauteur inférieure ou égale à 60 cm par rapport au terrain naturel pourront s'implanter à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

### Schémas explicatifs :

Hx : Différence d'altitude (en mètres) entre l'altitude du point x de la construction mesurée, et l'altitude du point le plus proche de la limite séparative.

Lx : Distance (en mètres) entre la limite séparative la plus proche du point x de la construction mesurée, et la projection verticale du point x sur le plan d'altitude de la limite séparative.

En tout point x d'une construction :  $Lx \geq (Hx / 2)$  et  $Lx \geq 3$   
 Schéma n°1 : Exemple de calcul de prospect pour un terrain plat

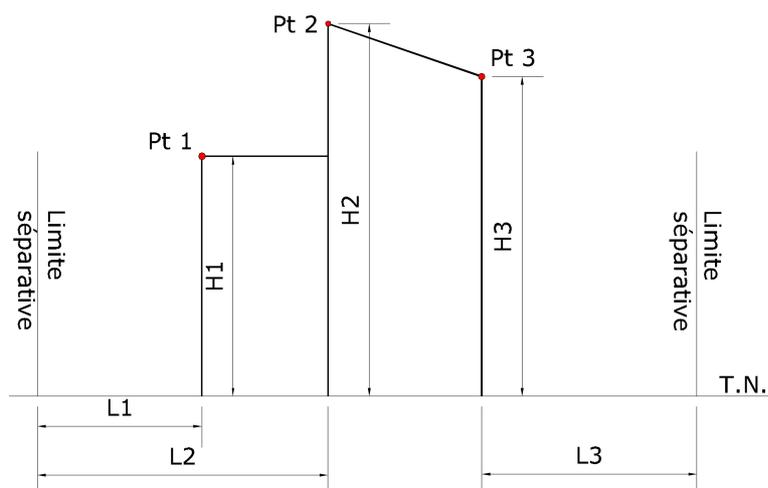
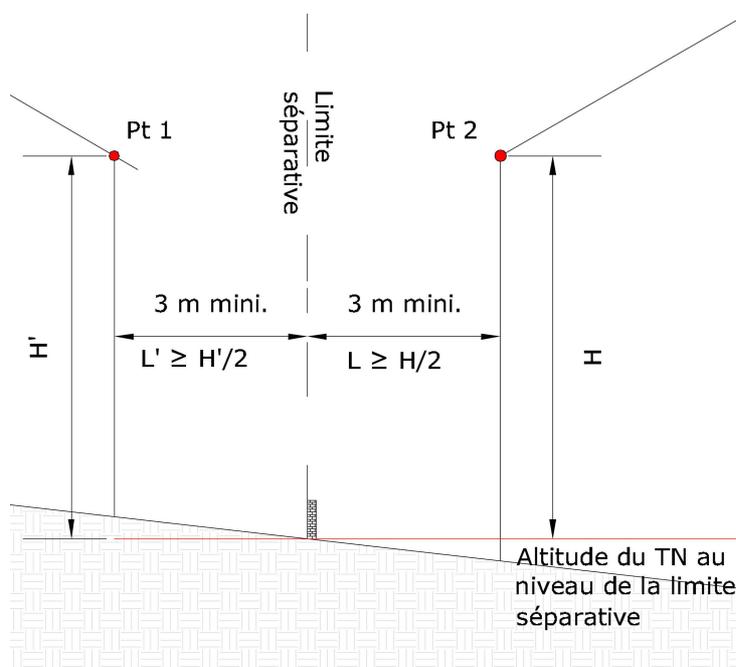


Schéma n°2 : Exemple de calcul de prospect pour un terrain en pente



- En cas d'opération d'habitations individuelles groupées ou isolées, faisant l'objet d'un permis de construire demandé en application de l'art. R431-24 du Code de l'urbanisme, les constructions pourront s'implanter soit en limite, soit jusqu'à 1,60 mètre, pour les seules limites internes à l'opération (les dépassements de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette distance).
- Des implantations différentes pourront être prescrites pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

- Une distance minimale d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments d'habitation si une des façades comporte des pièces principales.

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

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

### **1 - Implantation, volumétrie, architecture :**

- Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel (topographie, végétation, etc...) et prendre en compte les contraintes du site (sous-sol, sol, vent, nuisances, nappe aquifère, eaux pluviales, etc...) en vue de rechercher une bonne qualité environnementale.
- Les volumes et proportions des nouvelles constructions doivent être conçus en prenant en compte l'environnement bâti (échelle du bâti, composition des volumes, orientation, etc...).
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une étude architecturale particulière, eu égard à la perception de la « 5<sup>ème</sup> façade » des bâtiments de Gières (qui sont vus par en dessus).
- Lorsqu'un projet résultant d'une recherche architecturale particulière est de nature à modifier fortement le site ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions sera apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le volet paysager justifiera de la cohérence de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site et de la valeur ajoutée au paysage.

### **2 – Matériaux, couleurs :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures seront déterminés en tenant compte de l'environnement bâti proche.
- Les façades latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et (ou) en harmonie avec la façade principale.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les couleurs des couvertures et matériaux de façades doivent être harmonisées entre elles et avec leur environnement. Elles seront sélectionnées dans la palette de couleurs de la commune de Gières.

### **3 – Détails architecturaux :**

- Les clôtures seront de forme simple : en général, en maçonnerie pleine enduite du même type d'enduit que la construction végétale doublée d'un grillage, d'une hauteur suffisante pour assurer une continuité et préserver l'intimité. Le portail sera proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, d'ordonnance du bâti et de qualification du site.
- Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, les équipements techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **Il est exigé au minimum :**

#### **▪ Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par logement ayant une superficie maximum de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement ayant une superficie supérieure à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- En outre, pour les opérations comportant plus de 2 logements, il est exigé pour les véhicules des visiteurs 0,3 place de stationnement de véhicule automobile par logement
- 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local protégé, avec un minimum de 1 place cycle par logement.
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

#### **▪ Pour les constructions à usage de bureaux et de services :**

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50 % dans un local protégé.

#### **▪ Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif :**

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 1 place cycle pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Modalités d'application :**

- Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès l'atteinte de la fraction 0,5 de place due.
- La norme applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.
- Pour les immeubles d'habitation, le stationnement couvert doit être enterré ou semi-enterré.

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

### **1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à moyen ou grand développement pour 3 places de stationnement.
- Les opérations de construction neuve de plus de 10 logements doivent disposer d'espaces verts communs (non compris les aires de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 20 % de la surface totale du tènement.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres, peuvent être admises dans le cas de la présence d'espaces verts publics existants à proximité immédiate de l'opération.
- Chaque parcelle privative des habitations individuelles isolées ou groupées doit être plantée par le demandeur de l'autorisation de construire ou d'aménager, d'un minimum de 1 arbre de petit à moyen développement.

**2 - Les éléments de paysage à préserver :**

- Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1 7°, et notamment les sujets remarquables, les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.
- Les coupes et abattages d'arbres remarquables sont soumis à autorisation de la commune et devront faire l'objet de mesures compensatoires.
- Les constructions sont interdites dans le périmètre de la couronne de l'arbre remarquable.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

**TITRE 4**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone **A** est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. A l'intérieur de cette zone, seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- Un secteur **A a**, correspondant au secteur du Marais, à l'intérieur duquel le regroupement des sièges des exploitations maraîchères est encouragé,
- Un secteur **A cm**, correspondant aux secteurs exploités de la colline du Mûrier où l'élevage est le mode d'exploitation dominant,
- Un secteur **A pi**, correspondant à l'espace de la plaine de l'Isère où le maraîchage est le mode d'exploitation dominant.

La zone et les secteurs peuvent être exposés à des risques naturels (voir prescriptions du P.P.R. et du P.P.R.I.).

La zone **A** est soumise au permis de démolir.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les établissements de plein air recevant du public, de la 5ème catégorie, à proximité de la canalisation de transport de matières dangereuses (SPMR) et situés dans la zone des effets létaux dès lors que les travaux à réaliser ont pour effet d'augmenter l'exposition des personnes, (jusqu'à 160 mètres à partir de l'axe de la canalisation en l'absence de mesures de protection complémentaire ou 15 mètres en présence de mesures de protection complémentaires),
- les constructions durables, les façons culturales à plus de 60 centimètres de profondeur ainsi que tout acte de nature à nuire à la canalisation de transport de matières dangereuses (SPMR), et notamment toute plantation d'arbres et d'arbustes, à l'intérieur d'une bande de terrain de 5 mètres (2,5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation) dite servitude forte,
- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

Rappel : le changement de destination des bâtiments agricoles en habitation ou autre usage est interdit.

#### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admis sous conditions :**

Sont admis sous conditions dans le secteur **A a** :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole telles que définies dans le sous-titre II des dispositions générales (à l'exclusion des bâtiments d'habitation), dans le cadre d'un projet d'ensemble.
- Les logements destinés à abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements autorisés, dans la limite d'un logement par exploitation et à condition que le logement soit inclus dans le volume général.

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure (bassin de rétention, etc...) ou à l'activité agricole.
- Les ouvrages, travaux et aménagements, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'Isère de Pontcharra à Grenoble dans un objectif de protection contre les crues et de mise en valeur des milieux naturels.

Sont admis sous conditions dans le secteur **A cm** :

- Les constructions et installations, les occupations et utilisations directement liées et nécessaire à l'activité des exploitations agricoles professionnelles y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n°2003-685 du 24 juillet 2003.  
L'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.  
Les bâtiments d'habitation destinés à l'hébergement des exploitants sont limités à un logement par exploitation.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Sont admis sous conditions dans le secteur **A pi** :

- Les constructions et installations légères (serres, petits abris, etc...) nécessaires à l'activité agricole à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations.
- L'extension, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière, des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension projetée soit à usage technique et que son emprise au sol soit inférieure à 200 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'activité agricole.
- La reconstruction des bâtiments existants.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les ouvrages, travaux et aménagements, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'Isère de Pontcharra à Grenoble dans un objectif de protection contre les crues et de mise en valeur des milieux naturels.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Dispositions concernant les accès :**

- Application des dispositions de l'article R. 111-2.
- La localisation des accès piétons doit prendre en compte le maillage des chemins piétons, la proximité des autres équipements publics.
- L'espace destiné aux 2 roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

#### **2 - Dispositions concernant la voirie :**

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Chaque opération comportera un point de collecte des déchets dont la localisation sera définie en concertation avec les services compétents.

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

### **1 - Alimentation en eau potable :**

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de dis connexion.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise : elle doit préalablement faire l'objet d'une demande à la mairie de la commune, et d'une autorisation délivrée par les services compétents.

### **2 - Assainissement des eaux usées :**

#### **2.1 – Eaux usées domestiques :**

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

- Zones d'assainissement collectif :
  - Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.
  - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.
  - En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.
- Zones d'assainissement non-collectif :
  - Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.
  - Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un prétraitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

#### **2.2 – Eaux usées non domestiques :**

- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 93-743.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 3 « Eaux pluviales » du présent règlement.
- Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

### **3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

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

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter

les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). En conséquence, toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales si nécessaire.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

#### **4 – Electricité, téléphone et télédistribution :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent :
  - aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
  - au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies..
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement figurant aux documents graphiques.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

#### Schémas explicatifs :

Hx : Différence d'altitude (en mètres) entre l'altitude du point x de la construction mesurée, et l'altitude du point le plus proche de la limite séparative.

Lx : Distance (en mètres) entre la limite séparative la plus proche du point x de la construction mesurée, et la projection verticale du point x sur le plan d'altitude de la limite séparative.

En tout point x d'une construction :  $Lx \geq (Hx / 2)$  et  $Lx \geq 5$

Schéma n°1 : Exemple de calcul de prospect pour un terrain plat

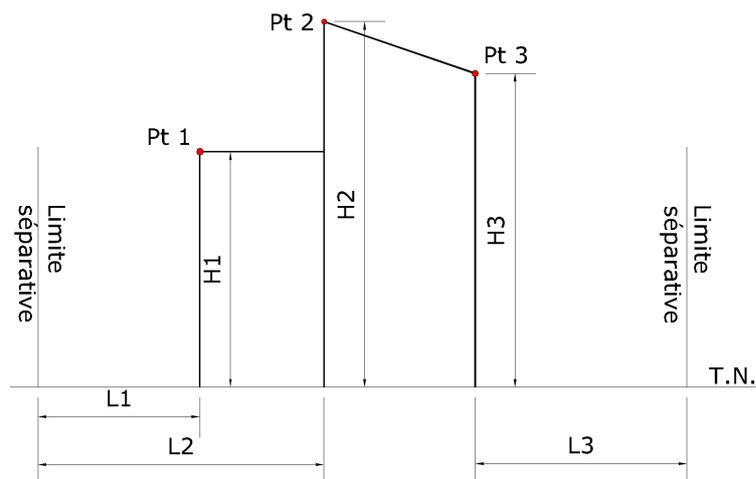
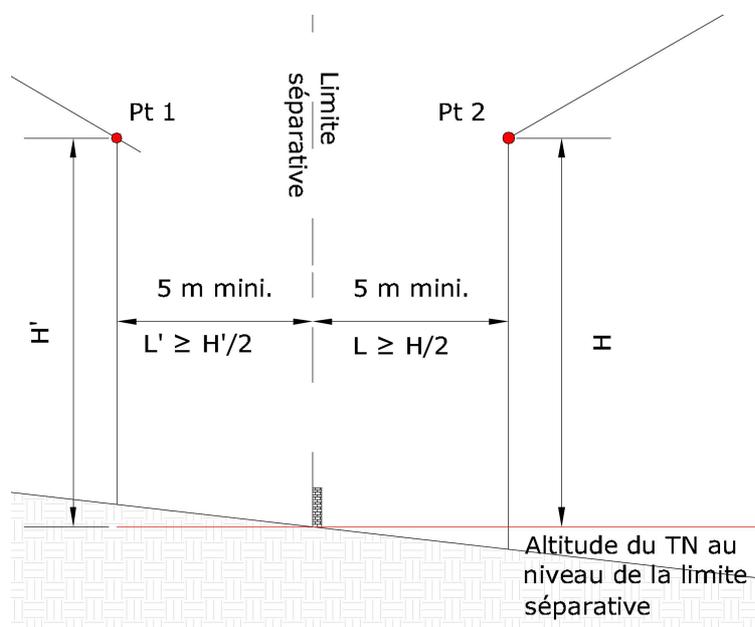


Schéma n°2 : Exemple de calcul de prospect pour un terrain en pente



- Des implantations différentes pourront être prescrites pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le secteur **A a**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.
- Dans les secteurs **A cm** et **A pi**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

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

- Les couleurs seront sélectionnées dans la palette de couleurs de la commune de Gières.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et (ou) des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

### **1 - Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigènes. Les haies et bosquets existants seront conservés afin de constituer une structure globale et cohérente du paysage et de revaloriser les fonctions écologiques et micro - climatiques des secteurs du Moiron et de la plaine des Voûtes.
- Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions et installations, ainsi que les dépôts de toute nature.

### **3 - Les éléments de paysage à préserver :**

- Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1 7°, et notamment les sujets remarquables, les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.
- Les coupes et abattages d'arbres remarquables sont soumis à autorisation de la commune et devront faire l'objet de mesures compensatoires.
- Les constructions sont interdites dans le périmètre de la couronne de l'arbre remarquable.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

**TITRE 5**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone **N** est une zone 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 esthétique ou écologique et récréatif, de la présence d'un ensemble forestier exploitable, de leur caractère d'espaces naturels.

L'activité agricole est admise à l'exclusion des bâtiments, constructions ou installations de toutes natures liées à cette activité.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Un secteur **N du** correspondant aux grands espaces libres du Domaine Universitaire.
- Un secteur **N pu**, correspondant aux grands parcs urbains, où les bâtiments existants peuvent être aménagés et de nouvelles constructions admises, à condition de respecter le caractère et la qualité paysagère du lieu.
- Un secteur **N sl**, secteur ayant vocation d'accueillir des équipements sportifs et de loisirs, à l'intérieur duquel les constructions doivent s'intégrer au paysage tout en préservant sa vocation naturelle.
- Un secteur **N g**, destiné à l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

La zone et les secteurs peuvent être exposés à des risques naturels (voir prescriptions du P.P.R. et du P.P.R.I.).

La zone **N** est soumise au permis de démolir.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

### SECTION 1 - NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les établissements de plein air recevant du public, de la 5ème catégorie, à proximité de la canalisation de transport de matières dangereuses (SPMR) et situés dans la zone des effets létaux dès lors que les travaux à réaliser ont pour effet d'augmenter l'exposition des personnes, (jusqu'à 160 mètres à partir de l'axe de la canalisation en l'absence de mesures de protection complémentaire ou 15 mètres en présence de mesures de protection complémentaires),
- les constructions durables, les façons culturales à plus de 60 centimètres de profondeur ainsi que tout acte de nature à nuire à la canalisation de transport de matières dangereuses (SPMR), et notamment toute plantation d'arbres et d'arbustes, à l'intérieur d'une bande de terrain de 5 mètres (2,5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation) dite servitude forte,
- toutes les constructions, bâtiments, installations, ouvrages et occupations du sol susceptibles de remettre en cause le caractère naturel des lieux.

A l'exception des ouvrages, travaux et aménagements nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'Isère de Pontcharra à Grenoble dans un objectif de protection contre les crues et de mise en valeur des milieux naturels, ainsi que les aménagements paysagers et environnementaux qui y sont liés.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis sous conditions :**

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur **N du** :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles soient nécessaires à la valorisation de la zone et s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient nécessaires à la valorisation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages, travaux et aménagements du projet d'aménagement de l'Isère de Pontcharra à Grenoble dans un objectif de protection contre les crues et de mise en valeur des milieux naturels.
- Les clôtures, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu (transparence, traitement paysager, etc....) et qu'elles ne rompent pas la continuité des cheminements piétonniers ouverts au public.

Dans le secteur **N du** :

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages, travaux et aménagements du projet d'aménagement de l'Isère de Pontcharra à Grenoble dans un objectif de protection contre les crues et de mise en valeur des milieux naturels.

Dans le secteur **N pu** :

- Les équipements publics et installations d'intérêt général compatibles avec le caractère de parc, ainsi que les travaux divers utiles à leur entretien, à leur usage, à leur amélioration ou à leur conservation.
- Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement :
  - l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (soit le 13 novembre 2006) dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (soit le 13 novembre 2006) dans le volume existant.
- Les voiries et parcs de stationnement

Dans le secteur **N sl** :

- Les équipements collectifs à vocation sportive et de loisirs, et les équipements d'accompagnement, compatibles avec le caractère naturel du secteur.
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, compatibles avec le caractère naturel du secteur.
- Les voiries et parcs de stationnement

Dans le secteur **N g** :

- Les équipements collectifs nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Dispositions concernant les accès :**

- Application des dispositions de l'article R. 111-2.
- La localisation des accès piétons doit prendre en compte le maillage des chemins piétons, la proximité des autres équipements publics.

- L'espace destiné aux 2 roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

## **2 - Dispositions concernant la voirie :**

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Chaque opération comportera un point de collecte des déchets dont la localisation sera définie en concertation avec les services compétents.

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

### **1 - Alimentation en eau potable :**

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de dis connexion.

### **2 - Assainissement des eaux usées :**

#### **2.1 – Eaux usées domestiques :**

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

- Zones d'assainissement collectif :
  - Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.
  - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.
  - En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.
- Zones d'assainissement non-collectif :
  - Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.
  - Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un pré-traitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

#### **2.2 – Eaux usées non domestiques :**

- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 93-743.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe 3 « Eaux pluviales » du présent règlement.
- Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

### **3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

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

piscines, les eaux de climatisation..., dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). En conséquence, toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales si nécessaire.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

#### **4 - Electricité, téléphone et télédistribution :**

- Les extensions de tous les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrées obligatoirement.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent :
  - aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
  - au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement figurant aux documents graphiques.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

#### Schémas explicatifs :

Hx : Différence d'altitude (en mètres) entre l'altitude du point x de la construction mesurée, et l'altitude du point le plus proche de la limite séparative.

Lx : Distance (en mètres) entre la limite séparative la plus proche du point x de la construction mesurée, et la projection verticale du point x sur le plan d'altitude de la limite séparative.

En tout point x d'une construction :  $Lx \geq (Hx / 2)$  et  $Lx \geq 5$

Schéma n°1 : Exemple de calcul de prospect pour un terrain plat

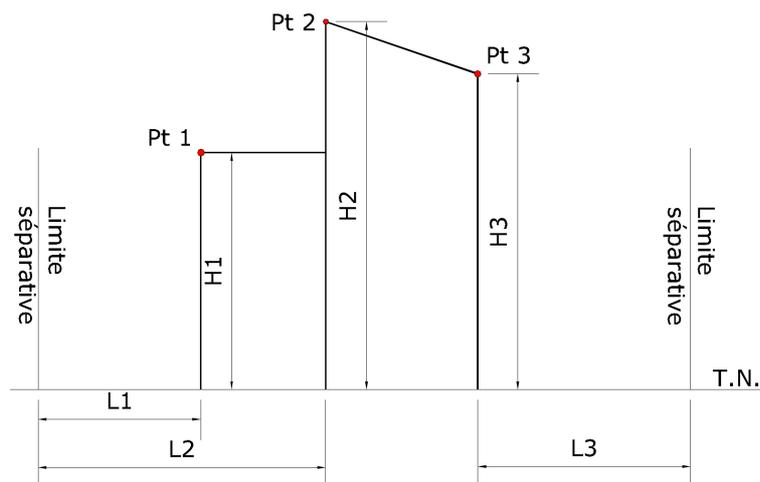
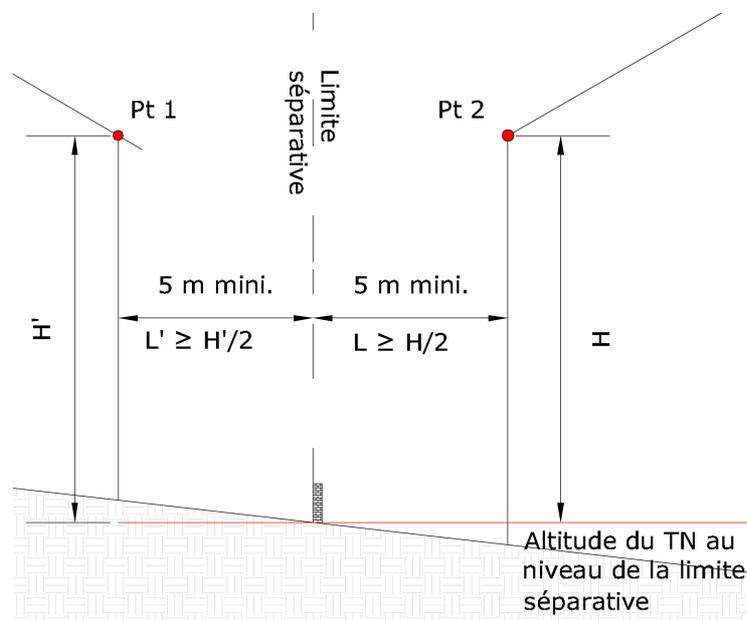


Schéma n°2 : Exemple de calcul de prospect pour un terrain en pente



- Des implantations différentes pourront être prescrites pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du sol naturel à son aplomb avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
- Dans le secteur **N si**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

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

- Les couleurs seront sélectionnées dans la palette de couleurs de la commune de Gières.

**Pour les bâtiments patrimoniaux repérés sur le document graphique du PLU, au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme**, la rénovation ou la réhabilitation se fera prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe existante. Les corps principaux des bâtiments seront conservés dans leur aspect d'origine. Le traitement des façades (teinte, texture, décors) sera repris à l'identique dans leur aspect. Les ouvertures conserveront leur forme, leurs dimensions, leurs systèmes d'occultation, s'il y en avait à l'origine, leurs décors. Les toitures conserveront leur forme et leurs pentes. La couverture pourra être restaurée avec des matériaux adaptés à la pente et en harmonie avec l'aspect des matériaux existants.

La modénature, le volume et les caractéristiques architecturales emblématiques du patrimoine bâti ancien sont à préserver dans leur apparence et leur qualité d'origine, des extensions sont possibles dès lors que celles-ci ne dénaturent pas la morphologie et la qualité esthétique générale du bâtiment.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et/ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

### 1 - Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### 2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigènes. Les haies et bosquets existants seront conservés afin de constituer une structure globale et cohérente du paysage et de revaloriser les fonctions écologiques et micro - climatiques de la zone naturelle de Gières.

### **3 - Les éléments de paysage à préserver :**

- Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1 7°, et notamment les sujets remarquables, les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.
- Les coupes et abattages d'arbres remarquables sont soumis à autorisation de la commune et devront faire l'objet de mesures compensatoires.
- Les constructions sont interdites dans le périmètre de la couronne de l'arbre remarquable.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.