

# CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI et UInovallée

## I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES en UI, UInovallée

---

#### 1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites :

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- **Exploitations agricoles et forestières,**
- **Habitation,**
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :** les sous-destinations établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale non règlementés au point I.1.2, les salles d'arts et de spectacle.
- **Commerces et activités de services : en UI sont interdits les cinémas ; en zone UInovallée sont interdits l'artisanat et le commerce de détail, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les cinémas.**

Les usages, affectations, types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Dans les secteurs **qui sont concernés par les périmètres de zones humides repérés aux documents graphiques (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), sont interdites :**
  - Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide,
  - Tout affouillement ou exhaussement de terrain,
  - Le drainage ou l'asséchage des sols.

#### 2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières :

- Peuvent être autorisées, **pour les constructions à destination d'habitation existantes, leur aménagement et réfection dans le volume existant, ainsi**

- que leur extension dans les limites encadrées au paragraphe II-1. « Volumétrie et implantation des constructions ».
- Peuvent être également autorisées en UI et UInovallée les locaux à usage d'habitation strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux, **sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 100m<sup>2</sup> par établissement**. Le logement devra par ailleurs être **incorporé au bâtiment d'activité** et sa réalisation sera **concomitante** à celle de l'activité. ....
  - **Pour les constructions à destination d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**, seuls sont autorisés l'extension et l'aménagement dans le bâti existant, dans les limites des capacités de constructions offertes au paragraphe II.1 Volumétrie et implantation.
  - **En zone UInovallée**, sont privilégiés les types d'activités suivantes, en lien avec la vocation « high tech » de la zone : les activités de recherche-développement, les activités de production à haute technologie avancée, les organismes de formation et recherche.
  - Dans toutes les zones, les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert : ils se feront à l'intérieur des bâtiments. Des emplacements peuvent être aménagés à l'extérieur pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets. Ces aires de stockage seront, dans la mesure du possible, implantées sur l'arrière et cachées de la vue depuis l'espace public par la plantation de haies vives.

### **3. Conditions spéciales concernant les risques naturels :**

- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-31-2°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions sont interdites sauf exceptions mentionnées dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3) ;
- **dans les secteurs inscrits au règlement graphique au titre de l'article R151-34-1°** en raison de l'existence de risques naturels (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), **les constructions peuvent être autorisées sous conditions spéciales définies dans les règlements du PPRI et du PER** (Annexes du PLU, Pièces 5.2.2 et 5.2.3).

## **II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS en UI, UInovallée**

#### **1. Conditions de distances minimales par rapport aux voiries (publiques et privées), et aux emprises publiques**

##### *Champ d'application de la règle :*

*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école...).*

*L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.*

*Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.*

*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la voie (publique ou privée) ou l'emprise publique correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique.*

Les constructions, hormis celles à destination d'habitation, doivent être implantées à **une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6m minimum ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 6m$  au minimum).**

Dans le cas d'une extension sur une construction à usage d'habitation existante, les constructions doivent être implantées à **une distance au moins égale à 5 m** de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique ( $D \geq 5m$ ).

**Lorsqu'une ligne de recul** est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

## 2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

*Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement. La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.*

Les constructions, hormis celles à destination d'habitation, doivent être implantées à **une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6m ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 6m$  au minimum)**.

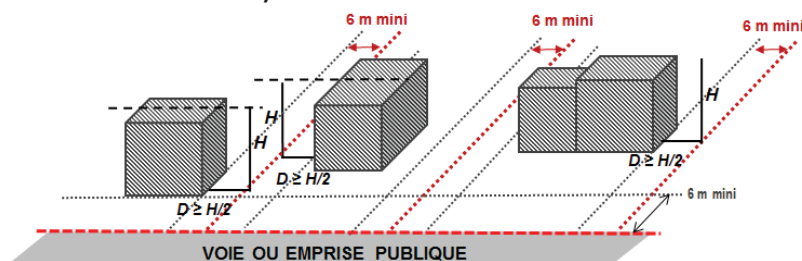


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zones UI et UInovallée

**Dans le cas d'une extension sur une construction à usage d'habitation existante**, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 2m ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 2m$  au minimum)**.

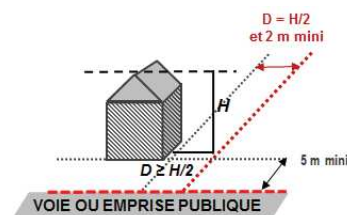


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zones UI et UInovallée HABITATION

Lorsqu'une **ligne de recul** est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.

Pour les constructions à destination d'**équipements d'intérêt collectif et services publics**, elles devront être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5m ( $D \geq H/2$  et  $D \geq 5m$  au minimum)**.

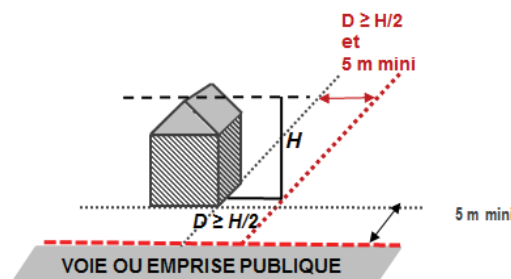


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

### 3. Hauteur des constructions

*Limites de l'application de la règle :*

*La hauteur maximale est calculée au milieu de la construction à partir du terrain naturel à la date du dépôt de la demande d'autorisation.*

*Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc.*

Ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

En zone UI et UInovallée, sauf secteurs B2 et B3 figurant au règlement graphique :

La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, ne pourra dépasser **16 m au faitage** ou **16 m au niveau supérieur de l'acrotère** au maximum.

Dans les secteurs B2 et B3 figurant au règlement graphique (Pièces n°4.2.1, 4.2.2, zoom 4.2.B), la règle de hauteur est définie graphiquement.

## II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE en UI, UInovallée

---

### 1. Caractéristiques des façades et des toitures

Les **couleurs** des façades et revêtements devront être en cohérence avec les tonalités des bâtiments préexistant. Les constructions devront ainsi s'harmoniser entre elles.

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment...).

L'insertion des **panneaux solaires ou de photovoltaïques** ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

Les **installations techniques** (ex. climatiseurs...) doivent être habillés ou dissimulés.

### 2. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures devront être matérialisées par un **dispositif ajouré** (type grillage soudé) de couleur verte ou blanche d'une hauteur maximale de 2 m.

Un **mur ou muret** d'une hauteur maximale de 2 m pourra être réalisé à l'alignement, de part et d'autre des portails. Dans ce cas, le linéaire maximum sera de 3 m de part et d'autre du portail. Il comprendra alors en encastrement les coffrets techniques et assimilés (poste électricité, boîtes aux lettres...).

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des **murs de soutènement** jusqu'au niveau du terrain naturel.

Les **portails et portillons** seront aussi simples que possible et en harmonie de teinte avec les constructions et/ou les éventuelles clôtures.

## II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS en UI, UInovallée

---

### 1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Chaque opération doit participer du maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Les projets doivent respecter **les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent** :

- ➔ les boisements et les arbres existants doivent être respectés dans la mesure du possible ;
- ➔ les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines ;
- ➔ les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

**Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-23)**, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire. La surface boisée ou végétalisée devra :

- soit être conservée en l'état,
- soit, en fonction des contraintes environnementales du projet et de son insertion dans le site, requalifiée dans des proportions identiques sur l'unité foncière support du projet

Dans les cas restreints où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou garantir la qualité phytosanitaire des arbres, les arbres peuvent être supprimés.

### 2. Concernant les abords des constructions :

Les **déblais et remblais** devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique, et à la condition de ne pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Les **coffrets de branchement électricité, téléphone, etc.** devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures. Les **antennes de télévision**, sauf impossibilité technique, seront placées dans les combles. Toutes les paraboles de plus de 0,80 m devront être installées au sol.

De manière générale, **les locaux techniques, de stockage divers** (matériaux, déchets, conteneurs...) **et assimilés** liés aux habitations et autres constructions devront être intégrés au mieux dans l'environnement paysager et bâti, par le biais d'un traitement colorimétrique adapté, par le biais d'une intégration aux dispositifs de clôture (notamment dans le cas de murs), par le biais d'écrans de verdure (haies, plantations, ...), etc.

## II.4 – STATIONNEMENT en UI, UInovallée

### 1. Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Par ailleurs les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison **d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement**, leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

### 2. Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations, en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

**Les normes à prendre en compte sont définies par destination.** Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.

Destination	Obligations en matière de stationnement pour les véhicules automobiles motorisés pour les constructions
<b>HABITATION</b>	
<b>Logement</b>	En-dessous de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum. Entre 50 et 100m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement <b>supplémentaire</b> minimum. Chaque logement doit disposer d'un garage.
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	

<b>Restauration</b>	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerce de gros</b>	
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place minimum par tranche de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>	
<b>Industrie</b>	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureau</b>	
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	
<b>Entrepôt</b>	1 place minimum par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (extension de l'existant)</b>	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Autres équipements recevant du public (extension de l'existant)</b>	

### 3. Stationnement des cycles

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

Destination	Obligations en matière de stationnement pour les vélos pour les constructions neuves
HABITATION	1 place minimum par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.  1 place visiteurs par tranche de 700 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
BUREAU	1 place minimum par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher

## III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### III.1 – DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES en UI, Uinovallée

#### 1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir **un accès automobile à une voie publique ou privée**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

La création ou la modification d'un accès sur le domaine public fait l'objet d'une **permission de voirie**, conformément au règlement de voirie communal.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente **un risque** pour la sécurité des usagers (de la voie ou de l'accès). Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles sur les voies publiques et privées doivent comporter **une plate-forme** d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger, d'une largeur minimale de 5m. Cette largeur peut être portée jusqu'à 10m selon les caractéristiques des opérations desservies et les prescriptions des services techniques municipaux.

Les voies publiques et privées doivent avoir des **caractéristiques adaptées** aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Selon la configuration des lieux, les services techniques municipaux peuvent prescrire, pour des raisons de sécurité et dans l'intérêt de la circulation, que les voies comportent dans leur partie terminale **un espace permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour**.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**Les portails** doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

## 2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

Dans la mesure du possible les espaces de collecte des déchets doivent faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.

## III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX en UI, Ulnovallée

### 1 - Alimentation en eau

- **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement du service des eaux.

### 2 - Assainissement

- **Eaux usées domestiques**

**Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation** conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire**. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

**Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu** : zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).



Le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser **un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le terrain support de son opération**.

Le volume de stockage de l'ouvrage et le débit de fuite sur le réseau public ou en infiltration sur le terrain (selon la situation du projet) sont déterminés conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.

### **3 - Autres réseaux**

- **Réseaux d'électricité et de téléphone**

Dans un intérêt esthétique, ils sont enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

- **Réseaux de télécommunications numériques**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs devront prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.