



Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Crolles

Règlement écrit

Approbation – 27/06/2025

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME..	3
ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du plan.....	4
ARTICLE 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	4
ARTICLE 3 – Division du territoire communal en zones	5
ARTICLE 4 – Adaptations mineures.....	6
ARTICLE 5 – Risques naturels	6
ARTICLE 6 – Risques technologiques	7
ARTICLE 7 – Transport de matières dangereuses	7
ARTICLE 8 – Isolement acoustique le long des voies bruyantes	7
ARTICLE 9 – Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal.....	8
ARTICLE 10 – Définitions.....	16
ARTICLE 11 – Lexique des destinations.....	17
ARTICLE 12 – Organisation du règlement	21
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	22
CHAPITRE 1 - Zone Urbaine de Centre Ancien (UCA)	23
CHAPITRE 2 – Zone Urbaine Résidentielle (UR)	35
CHAPITRE 3 – Zone Urbaine Mixte (UM)	50
CHAPITRE 4 – Zone Urbaine à vocation d'Equipements (UE)	62
CHAPITRE 5 – Zone Urbaine dédiée à l'Activité (UA).....	71
CHAPITRE 6 – Zone Urbaine à vocation Industrielle (UI)	81
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	92
CHAPITRE 1 – Zone A Urbaniser à vocation d'Activités (AUA).....	93
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	101
CHAPITRE I – Zone Agricole (A).....	102
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	112
CHAPITRE 1 – Zone Naturelle (N).....	113

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du plan

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

ARTICLE 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLU ;
- Les articles R111-2 à 5, R111-14 à 15, R111-21 et R421-12 du Code l'Urbanisme rappelés ci-après :
 - Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

- Article R111-3 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

- Article R111-4 du Code de l'Urbanisme :

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

- Article R111-5 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Article R111-14 du Code de l'Urbanisme :

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

1. A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
2. A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

3. A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L.111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L.321-1 du même code.

- Article R111-15 du Code de l'Urbanisme :

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

- Article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

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

- Article L421-3 du Code de l'Urbanisme :

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

- Article R421-12 du Code de l'Urbanisme :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341- 1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 ou de l'article L.151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. Se référer à la délibération du Conseil Municipal de Crolles annexé au présent PLU conformément à l'article R 151-52 16° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – Division du territoire communal en zones

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

- Les zones urbaines sont dites « zones U »

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

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

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

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

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

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

- Les zones agricoles sont dites « zones A».

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

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

- Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N».

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

ARTICLE 4 – Adaptations mineures

Les dispositions des articles 1 à 9 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sauf pour les interdictions.

ARTICLE 5 – Risques naturels

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

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

La commune de Crolles est concerné par l'aléas torrentiel du Montfort. Un porté à connaissance dédié à cet aléas est annexé au présent PLU.

ARTICLE 6 – Risques technologiques

Certains secteurs du PLU sont exposés à des risques technologiques. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux servitudes d'utilité publique ainsi qu'au rapport de la DREAL (voir Annexes du présent PLU). La commune de Crolles est soumise au risque technologique de l'entreprise ST Microélectronique. Des règles d'urbanisme spécifiques s'appliquent dans le périmètre concerné et sont mentionnées en annexe du présent PLU dans un porté à connaissance dédié.

ARTICLE 7 – Transport de matières dangereuses

Crolles est traversée par des canalisations de transport de gaz et hydrocarbures. Ceci constitue un risque technologique potentiel à prendre en considération en cas de renforcement de l'urbanisation dans ces secteurs. La canalisation d'hydrocarbures ne traverse pas le territoire mais les zones d'effets atteignent néanmoins celui-ci.

Le risque lié à la canalisation de gaz est régi par la servitude I3 (canalisation de gaz gérée par GRTgaz) annexée au PLU. Cette servitude permet d'instaurer des règles de recul aux constructions (entre 5 et 80 m). Les dispositions liées à cette servitude s'appliquent à tout projet de construction. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes, celles du PLU augmentées de celles de la servitude, qui sont opposables à toute demande d'urbanisme.

En outre, cette servitude donne droit :

- À une servitude d'abattage d'arbres dont le titulaire d'une autorisation de transport de gaz naturel peut faire usage lors de la pose de canalisations,
- À une servitude de passage permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

Dans les zones concernées par l'application de cette servitude I3, toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être communiquée à GRTgaz pour validation préalable en application de l'article R555-30-1 du Code de l'Environnement. La compatibilité du projet avec la servitude devra être démontrée.

ARTICLE 8 – Isolement acoustique le long des voies bruyantes

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, l'arrêté préfectoral du 09/01/2014 a identifié différentes voies comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la communauté de communes.

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- De la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- Du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et leurs équipements,
- Du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,

- De l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent PLU.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- Pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- Pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- Pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- Pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Les arrêtés fixant leurs dispositions et les cartographies afférentes sont portés en annexe du présent PLU.

ARTICLE 9 – Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal

La préservation du patrimoine bâti

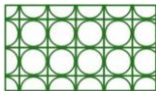
Lors d'opérations impactant des ensembles patrimoniaux existants, se référer aux fiches patrimoine en annexe du règlement écrit, qui présentent des orientations cherchant à requalifier des espaces bâtis patrimoniaux. Elles portent sur la restauration et la transformation des toitures et des façades du patrimoine bâti et de ses abords, dans le respect de leurs caractéristiques traditionnelles.

La portée des inscriptions graphiques du règlement graphique

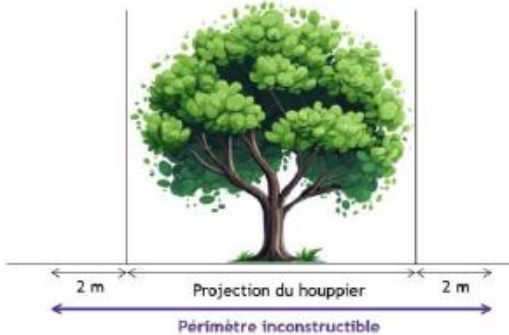
Protection des éléments de paysage et de patrimoine bâti

Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers

Ces prescriptions s'inscrivent en complément et en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique trame verte et bleue.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. L'opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière en arrachant les souches ou les racines réalise un <u>défrichement</u>. Dans les massifs privés de plus de quatre hectares (même répartis entre plusieurs propriétaires) et 0,4 ha pour les ripisylves (superficie pouvant être adaptée en fonction des arrêtés préfectoraux en vigueur en Isère ou à l'échelle nationale), cette opération est soumise à autorisation. Dans les espaces boisés classés est interdit le défrichement (sauf dérogations particulières). Le défrichement dans les forêts de collectivités est soumis, quelle que soit la surface, à une autorisation préalable. <u>Les coupes et abattages</u> d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Eléments de paysage		Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, ripisylves, vergers et parcs végétalisés publics et jardins privés représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout ; - En cas de destruction, la surface perdue devra être compensée dans un ratio de 1 pour 1 sur la même unité foncière. La coupe ou le défrichement de ces éléments seront autorisés uniquement lorsqu'ils sont rendus nécessaires : - Pour des travaux de sécurisation contre les risques naturels - Pour la sécurité des biens et des personnes - Pour un projet de construction autorisée dans le secteur, sous réserve que ces éléments de paysage soient reconstitués avec une valeur écologique et paysagère identique dans l'environnement immédiat du dit projet.

Catégories	Représentation	Prescriptions
		A 20 m de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés, une bande tampon est instaurée. Cette bande tampon est réduite à 5m au sein des espaces déjà urbanisés. Au sein de cette bande tampon, l'inconstructibilité est la règle de base. Tous les espaces naturels et structures agro-naturelles présentes, incluant ainsi les ripisylves, sont protégées, avec interdiction de les couper. Les exceptions suivantes sont autorisées : - Percement de la ripisylve pour la réalisation d'un accès, sous réserve que cette trouée n'excède pas les 10% du linéaire total de la ripisylve, avec un maximum de 10 m. De plus, le percement réalisé ne doit pas créer de nouvelles coupes par rapport à l'état existant. - Coupes des arbres pour la gestion des cours d'eau et la prévention des embâcles. - Coupes des arbres pour des raisons sanitaires et/ou de risques vis-à-vis des personnes et des biens. - Coupes des arbres pour la mise en place d'ouvrage de protection collectifs de types digues ou arasement de celle-ci. En cas de coupe, des boisements compensatoires doivent être réalisés dans la continuité des milieux naturels, avec des essences locales et adaptées.
Zones humides		Dans les secteurs de zones humides potentielles, les constructions doivent être conditionnées par la démonstration stricte de l'absence de zone humide. Dans le cas contraire, sont interdits : - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ; - tout exhaussement et affouillement de sol ; - tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ; - tout aménagement conduisant au drainage des sols ; - tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ; - tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.

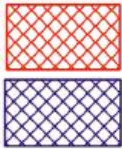
Catégories	Représentation	Prescriptions
Arbres remarquables (Liste consultable en annexe du règlement)		Les arbres isolés marquent le paysage et l'ambiance du quotidien des usagers de la commune. Implantés dans les espaces verts, les parcs privés ou publics, ils ont un intérêt particulier d'un point de vue écologique et paysager. Ils doivent être préservés et protégés notamment par le maintien d'un périmètre de protection adapté autour de chaque sujet, garantissant leur bon développement et leur pérennité. À ce titre, dans un rayon défini par la projection au sol du houppier de l'arbre adulte augmentée de 2 mètres, toute intervention est encadrée : - Sont interdites les constructions, installations ou aménagements (tels que voies de circulation, zones de stationnement, stockage de matériaux...) susceptibles d'entraîner un compactage, un tassement ou une imperméabilisation du sol. - Cette règle s'applique que les racines soient situées en domaine public ou privé.  Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable et doivent être motivés par une intervention en cas d'entretien phytosanitaire et/ou de sécurisation des biens et personnes. En cas d'abatage, un arbre doit être replanté sur la parcelle si possible d'essence similaire.
Alignements d'arbres et haies		Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont strictement protégés et leur abattage est interdit, à l'exception : - le percement est possible pour permettre la création d'un accès agricole ou à une construction, sous réserve qu'il n'existe pas d'autre accès. L'abatage n'est autorisé que si le linéaire détruit ne représente pas plus de 20% du linéaire de la haie dans une limite de 10 mètres linéaire et qu'aucune autre solution alternative n'est possible. - Le déplacement des alignements d'arbres ou des haies, sous réserve d'être dûment justifié et compensé. Les règles de compensation sont les suivantes : • Dans le cas d'un percement, le ratio de compensation est de 1 pour 1. • Dans le cas d'un déplacement, le ratio de compensation est de 1 pour 1. • Les arbres plantés doivent être des essences locales, adaptées aux conditions édaphiques et climatiques du territoire. - Les arbres plantés de haute tige doivent présenter une force minimum de 16/18. Cette force des arbres peut être réduite si le

Catégories	Représentation	Prescriptions
		ratio de compensation est plus élevé que celui imposé par cette règle.
Les pelouses sèches		Les pelouses sèches sont protégées. Sont interdits : - Toute construction, extension de construction existante et imperméabilisation ; - Tout exhaussement et affouillement de sol ; - Le stockage de matériaux (terre, gravats, déchets, etc.) ou de produits chimiques pouvant nuire à la biodiversité et à la qualité du sol. Sont autorisés sous condition : - Les clôtures laissant passer la faune, telles que les clôtures agricoles ; - Les aménagements nécessaires à la prévention des risques.

Éléments de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Linéaires de rues concernés par les murs de pierre Éléments de patrimoine		Toute intervention sur les éléments de patrimoine répertoriés devra participer à la mise en valeur et la réhabilitation de ces dits éléments. La modification ou la démolition de ces éléments de patrimoine seront autorisées uniquement lorsqu'il apparaît que : - la modification ne porte pas atteinte à la valeur de ce patrimoine, telle que définie dans le diagnostic du PLU (valeur historique et/ou monumentale, valeur d'ancienneté, valeur liée à la préservation des caractéristiques générales du bâti, valeur urbaine, valeur architecturale). - la modification ou la démolition sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments de patrimoine du terrain d'assiette. Toute création ou modification d'ouvertures en façade ou en toiture doit respecter l'écriture architecturale du bâti existant, afin de préserver la qualité et l'authenticité du patrimoine bâti.
---	---	---

Les autres inscriptions graphiques

Catégories	Représentation	Prescriptions
Emplacement réservé (L151-41) (Liste consultable en annexe du règlement)		Seuls les travaux conformes à la future destination sont autorisés. Certains emplacements réservés sont dédiés à la réalisation de programmes de logements sociaux dans un objectif de mixité sociale dans des secteurs résidentiels ; ils sont représentés en hachurés violets (voir ci-contre).
Linéaire commercial à protéger ou à créer (L151-16)		Les locaux situés au rez-de-chaussée le long des voies et destinés au commerce ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, interdisant ainsi habitation, industrie ou entrepôt.
Secteur de mixité sociale (L151-15)		Au sein de ces secteurs repérés au règlement graphique, des objectifs de mixité sociale s'appliquent et sont détaillés au sein des dispositions réglementaires relatifs à chaque zone, au sein du présent règlement.
Périmètres d'OAP		Les périmètres des secteurs couverts par une OAP sont inscrits au règlement graphique.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

- La division d'un bâtiment existant ou d'une unité foncière ne doit pas donner lieu à la multiplication des accès. Une seule sortie piétonne et une seule sortie automobile sur la voirie pourront être imposées.
- Toute voie doit garantir des cheminements doux dont la qualité doit correspondre au caractère et à la vocation du secteur.
- L'accès au terrain est interdit depuis la RD 10 et RD 1090 si le terrain est bordé par une autre voie.

Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques. Il sera réalisé sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité avérée d'aménager ou de mutualiser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de l'opération, le constructeur est autorisé à aménager les places manquantes sur un autre terrain situé à moins de 500 m du premier.
- Les places ne pourront être autorisées en accès direct depuis le domaine public uniquement dans le respect des conditions de sécurité.
- Le revêtement des places de stationnement devra être perméable et végétalisé au maximum hors places PMR.
- Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...) à raison de la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. En cas d'implantation d'une ombrière photovoltaïque, le nombre d'arbres pourra être revu à la baisse sans pour autant être supprimé.

Alimentation en eau potable

- Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.
- Tout établissement susceptible d'accueillir du public et utilisant une ressource privée en eau à des fins alimentaires devra, au préalable, adresser aux services de l'ARS un dossier de demande d'autorisation d'utiliser la ressource.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé publique.

Il convient de se référer au règlement d'assainissement intercommunal. Ce document figure en annexe du présent règlement écrit.

Pour rappel ce dernier édicte les règles liées à l'assainissement des eaux usées mais aussi des eaux pluviales. Il contient ainsi des règles spécifiques quant aux eaux pouvant être rejetées dans le réseau de collecte, le dimensionnement des ouvrages ou encore le traitement préalable des eaux pluviales. Ainsi, les eaux usées et pluviales devront être séparées sous la partie privative en cas de desserte par un réseau unitaire

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

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

Eaux usées non domestiques

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

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

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

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de piscine...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales après vérification de la non-contamination de celle-ci.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées de la manière suivante :

- Privilégier l'infiltration sur la parcelle par la réduction de l'imperméabilisation, l'utilisation de matériaux poreux et l'intégrations de surfaces végétalisées.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé vers un système de rétention prévu sur la parcelle. Le rejet devra être régulé et rejeté vers le milieu naturel de préférence (après autorisation du service gestionnaire et le cas échéant de la Police de l'eau).
- La gestion à ciel ouvert est à privilégier
- Les ouvrages techniques de gestion de l'eau (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement

Récupération des eaux de pluie

Un système de récupération d'eau pluie en complément du système de rétention est obligatoire pour toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50m² (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée.

Les eaux de pluies récoltées devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le milieu naturel.

Toutes les opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris.

La conception du système de récupération devra limiter au maximum la prolifération des moustiques.

Autres réseaux

Les compteurs et coffrets doivent être dissimulés et doivent être accessibles depuis le domaine public. Ils seront au maximum encastré.

Lignes électriques et téléphoniques :

Elles seront obligatoirement enterrées

Les antennes paraboliques :

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

Ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

Toute opération de plus de 10 logements doit disposer d'un point d'apport volontaire enterré.

Performance énergétique

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets de plus de 300m² d'emprise au sol doivent justifier de la végétalisation ou solarisation de plus de 30% de la surface de toiture.

ARTICLE 10 – Définitions

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

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

Les **voies** entrant dans le champ d'application de l'article n°4a de chaque zone, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation générale ainsi que les espaces publics (places...).

Les **règles d'implantation** par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur, sauf en cas d'implantation en limite de voies et emprises publiques.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (article n°4b) s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur, sauf en cas d'implantation en limite(s) séparative(s).

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

- les débords de toit,
- les balcons pour le 1er mètre de profondeur,
- le sous-sol de la construction,
- les piscines pour les 15 premiers m² de bassin.

Les « **terrasses** » **non couvertes** font partie de la construction principale, ne sont pas considérées comme une annexe ou une extension.

Est considérée comme « **attique** » le ou les deux derniers niveaux d'une construction, situés en retrait de ses façades. Ce retrait devra être de 2 mètres minimum et s'observer depuis les 4 façades du bâtiment. La surface d'occupation maximum du niveau sera de 50%. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Pleine terre : Un espace libre de construction ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations

Coefficient de biotope : Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le CBS est donc égal à la somme des surfaces éco aménageables (calculées à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière) divisée par la surface de l'unité foncière.

Dans les projets de construction nouvelle et d'extension, un coefficient de pondération, ou coefficient de biotope, est ainsi affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel :

- Surfaces imperméables (espaces bétonnés, enrobés, toitures, noues et bassins tampons ayant un rôle de réservoir...) : 0
- Surfaces semi-perméables (dalles-gazon, caillebotis-gazon, pavés drainants, structures alvéolaires en PVC avec gravillon...) : 0,2
- Espaces verts sur dalle (espaces verts disposant d'une épaisseur de terre végétale de 80 cm minimum) : 0,5
- Toitures végétalisées (substrat de 30cm pour les toits dont les pentes sont comprises entre 5 et 10% et un substrat supérieur à 40cm pour les toits dont les pentes sont inférieures à 5%) : 0,5
- Espaces verts de pleine terre : 1

Espace vert : tout espace d'agrément végétalisé (engazonné, arboré, éventuellement planté de fleurs et d'arbres et buissons d'ornement).

ARTICLE 11 – Lexique des destinations

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être réglementés. Le lexique national est repris et il est précisé pour éviter toute confusion.

Exploitations agricoles ou forestières

- **Exploitations agricoles** : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
- **Exploitations forestières** : l'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation : constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable.

- **Logement** : espace permettant de loger des habitants d'une ville et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions (sous forme de maisons individuelles, d'immeubles collectifs, intermédiaires, terrains familiaux...) destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements.
- **Hébergement** : cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie. Il s'agit de logements particuliers répondant à un besoin spécifique.

Commerces et activités de services : regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

- **Artisanat et commerces de détail** : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination : alimentation générale, boulangerie, boucherie, caviste, équipements de la personne, de la maison, concessions automobiles, librairie, pharmacie, etc.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la Région Urbaine Grenobloise fait la distinction entre :

- « **Commerce de détail et de proximité** », devant être insérés de manière préférentielle, dans les espaces prioritaires du développement, et en priorité dans leurs parties centrales les mieux équipées = achats quotidiens (alimentation, tabac, presse...), achats occasionnels de produits « légers » (petit équipement de la personne et de la maison), achats plus exceptionnels de produits « légers » (électroménager, Hifi, vidéo...)
- « **Commerce de détail et de non-proximité** » : achats occasionnels de produits « lourds ou encombrants » (jardinerie, bricolage), achats exceptionnels de produits « lourds ou encombrants » (meubles, automobiles...)

→ Cette distinction est reprise au sein du tableau des destinations et sous-destinations au sein de l'article 1 de chaque zone.

- **Restauration** : établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons contre paiement (restaurant, bar café...);
- **Commerce de gros** : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.
- **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes

constituent des activités de la sous-destination : reprographie, banques, auto-école, professions libérales, stations de lavage...

- **Hôtels** : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services ;
- **Autres hébergements touristiques** : recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ;
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements d'intérêt collectif et de services publics : ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général :

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Equipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public...
- **Autres équipements recevant du public** : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.

- **Industrie :** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;
- **Entrepôts :** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale ;
- **Bureaux :** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises : sièges sociaux, bureaux d'études, etc.
- **Centre de congrès et d'exposition :** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ARTICLE 12 – Organisation du règlement

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	ARTICLE 1 : Destinations et sous destinations <i>Cet article indique quelles sont les destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions.</i> ARTICLE 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités <i>Cet article indique quels sont les usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités interdits ou autorisés sous conditions.</i> ARTICLE 3 : Mixité sociale et mixité fonctionnelle <i>Cet article précise les règles de mixité fonctionnelle (favorisant dans certains secteurs la construction au sein d'une même opération de plusieurs destination) et sociales (qui impose pour certaines opérations une part de logements sociaux recensés par l'article 55 de la loi SRU).</i>
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions <i>Cet article définit les règles d'implantation de la construction sur le terrain, les règles d'emprises au sol et de hauteur.</i> ARTICLE 5 : Qualité architecturale, environnementale et paysagère <i>Cet article définit les règles qualitatives d'intégration urbaine des constructions, de leurs annexes, clôtures, etc.</i> ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions <i>Cet article définit les règles quantitatives et qualitatives d'aménagement des espaces non bâtis.</i> ARTICLE 7 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement <i>Cet article encadre les obligations de stationnement à réaliser dans le cadre d'une construction, en fonction de sa destination.</i>
EQUIPEMENTS RESEAUX	ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies. <i>Cet article définit les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public.</i> ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel. <i>Cet article encadre le raccordement aux réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication.</i>

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE 1 - Zone Urbaine de Centre Ancien (UCA)

La zone UCA correspond aux secteurs les plus anciens de la commune et a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (commerces, bureaux, services, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes...). Les habitations nouvelles et les autres constructions resteront en cohérence avec l'architecture du bâti existant pour participer à la mise en valeur du patrimoine.

Les dispositions générales du règlement, en première partie du document, sont applicables à la présente zone, en complément des dispositions spécifiques énoncées ci-dessous.

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

ARTICLE UCA 1 – Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	
	Hébergement	
Commerce et de services	Artisanat et commerce de détail	Commerces de détail et de proximité et artisanat dans une limite de 300 m ² de surface de plancher, et compatibles avec la salubrité, sécurité et tranquillité du quartier
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	

	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Sont également autorisées sous conditions :

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 30m² supplémentaires et dans la limite d'une emprise totale après travaux de 140m² ;
- Les annexes, sous condition d'être implantées à 10 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation ;
- La réhabilitation et l'extension mesurée des activités existantes non autorisées dans la zone, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale à la date d'approbation du PLU, et sous réserve qu'elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone ;
- Les piscines sous conditions que leurs éléments techniques soient :
 - intégrés dans le volume des piscines,
 - ou enterrés,
 - ou intégrés dans une autre construction (maison, local spécifique).
- Les garages collectifs : sur des terrains sans habitation, la construction ou l'aménagement d'un bâtiment dédié exclusivement au stationnement de plusieurs véhicules sont autorisés à condition que ledit bâtiment ne présente pas plus de deux portes d'accès et /ou plus de deux accès sur la voirie.

ARTICLE UCA 2 -Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les terrains de campings et de caravanes ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions et installations des établissements soumis à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sous condition qu'elles soient compatibles

avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

ARTICLE UCA 3 -Mixité sociale et mixité fonctionnelle

UCA3a. Mixité sociale

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations, dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 1000 m², ou dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 10 logements devront comporter au minimum 30 % de surface de plancher dédiés au logement locatif social ou de nombre de logements locatifs sociaux dont 1 PLAI (ou équivalent en fonction de l'évolution des dispositifs en place) toutes les tranches de 1000 m² de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés.

L'objectif de logements locatifs sociaux à produire au minimum sera arrondi à l'entier supérieur.

UCA3b. Mixité fonctionnelle

Sans objet.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UCA 4 – Volumétrie et implantation des constructions

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

UCA4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions applicables aux nouvelles constructions

L'implantation des constructions est autorisée en limite de voies et emprises publiques ou jusqu'à 5 mètres en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Lorsque par son gabarit ou sa forme, une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière du premier front bâti respectant l'alignement imposé sur les voies et emprises publiques, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospect.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ainsi que les hébergements ne sont pas soumis à cette règle et peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

Dispositions applicables au bâti existant

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

Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum depuis l'alignement ou la limite de fait des voies et emprises publiques.

UCA4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Dispositions applicables aux nouvelles constructions

Les constructions seront implantées :

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

Les annexes seront implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives,
- Soit en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum depuis les limites séparatives.

UCA4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sans objet

UCA4d. Emprise au sol des constructions.

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

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

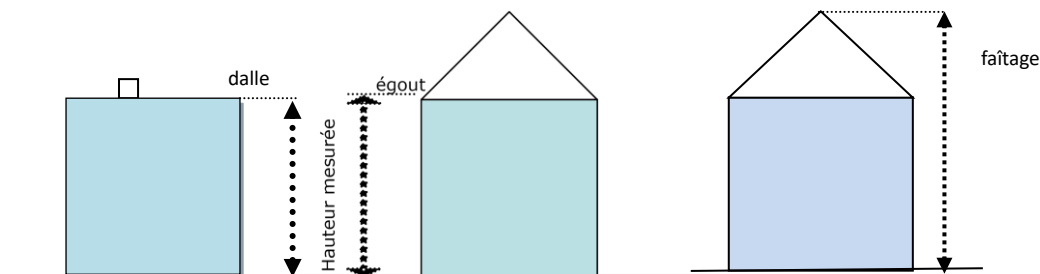
Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UCA4e Hauteur maximale des constructions.

Modalités de calcul de la hauteur

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

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

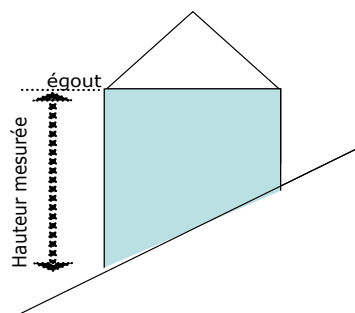


Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction (voir schéma).

Cette hauteur sera mesurée :

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

Mode de calcul de la
hauteur des
constructions



Hauteur maximum

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

- 9 m à l'égout (ou à la dalle en cas de toiture plate pour les hébergements) pour le bâtiment principal ;
- 2,5 m de hauteur à l'égout pour les annexes-situées en limite séparative ;
- 2,5 m pour les extensions situées à l'alignement ou sur la limite de fait ou sur la limite séparative et jusqu'en retrait de deux mètres ainsi que pour les garages groupés.

La hauteur maximale des couvertures de piscine ne pourra pas dépasser 1,80 m.

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

Article UCA 5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés ;
- Les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures ;
- Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics ;
- Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées ;

Dispositions applicables aux nouvelles constructions

Aspect général :

Les pastiches sont interdits.

Les abris bois d'aspect chalet inférieur à 12 m² de surface de plancher seront autorisés, dans la limite d'un abri par logement. L'ensemble des façades d'un ensemble bâti doivent se limiter à l'utilisation d'une couleur déclinée en trois tons au maximum (hors menuiseries). Ces tons doivent permettre de souligner les éléments d'architecture tels que : corniches, bandeaux, loggias, balcons, tableaux, soubassements, poteaux, chaînage d'angle.

Remblais, inscription dans le terrain :

Les constructions neuves utiliseront les dénivellations éventuelles du sol naturel de façon identique à celle des bâtiments voisins existants, avec le minimum de mouvements de terre ;

Il est en outre formellement interdit de les asseoir sur des remblais s'inscrivant de façon artificielle sur le sol naturel : les talus ou mouvements de terre ne devront pas excéder 0.80 m par rapport au terrain naturel, sauf pour la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure.

Dispositions applicables au bâti existant

Aspect général :

Les éléments traditionnels tels que contreforts, corniches, génoises, lucarnes et voûtes seront respectés (conservés dans leurs formes et leurs dimensions).

Les nouvelles ouvertures devront être plus hautes que larges.

Remblais, inscription dans le terrain :

Les talus ou mouvements de terre ne devront pas excéder 0,80 m du terrain naturel, sauf pour la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure.

Concernant les bâtiments existants et les constructions neuves :

Murs extérieurs et enduits :

Il est interdit de marquer les différents niveaux par différents enduits.

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

Les murs en placage de pierres apparentes sont interdits.

Les souches de cheminées et autres sorties de toiture seront autant que possible regroupées et enduites de la même façon que les murs : la forme rectangulaire et les percements traditionnels (dallettes, ouvertures latérales) seront respectés. Tout couronnement préfabriqué (aérateur, etc.) est interdit. Les tuyaux inox seront dissimulés dans une fausse souche.

Pentes des toitures :

- Pour les bâtiments principaux et les annexes non accolées au bâtiment principal : les toitures à 1 pan et les toitures terrasses même végétalisées sont interdites.
- Pour les bâtiments à usage d'hébergement : les toitures terrasses sont autorisées sous condition d'être végétalisées.
- Pour les annexes accolées au bâtiment principal : les toitures à 1 pan sous forme d'appentis sont autorisées ainsi que les toitures à 2 pans ou plus.

Des dépassées de toiture d'au moins 0.60 m sont obligatoires, sauf en cas d'implantation sur limites séparatives excepté pour les annexes ;

Les pentes des toits devront varier entre 37% et 100%

Aspect des toitures :

Les couvertures seront :

- D'aspect tuile canal grande onde ou écaille ;
- D'aspect lisse posés à la manière du cuivre ou zinc pour les extensions de constructions principales de 30 m² maximum.

La couverture d'aspect ardoise est interdite sauf la réfection des bâtiments existants qui sont déjà couverts en ardoises ;

Les tons des matériaux de couverture en tuile seront rouge nuancé, vieilli ou flammé.

Pour les annexes, la toiture doit être d'aspect tuiles, d'aspect bois ou bardeaux.

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement. Les éléments techniques sur toiture terrasse végétalisée seront regroupés au centre de ladite toiture et coffrés

Couleurs des bois et éléments métalliques :

Sont concernés les lambris de façade, les bandeaux de rive, les poteaux, les pièces de charpente, les menuiseries d'ouverture (fenêtres) ou de fermeture (volets), les balustrades, les portes et les portails.

Le blanc est interdit. Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les climatiseurs :

- Doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées ;
- Doivent être éloignés au maximum des ouvertures des bâtiments avoisinants
- Sont interdits sur les toitures, excepté sur les toitures terrasses végétalisées.

Les clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Aspect des clôtures

Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives et variées, avec des essences variées et locales et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois, panneaux/clôtures PVC et aluminium.

Sont autorisés les murs de clôture :

- en pierres apparentes, auquel cas seules les pierres locales sont autorisées. Dans le cas d'une clôture en pierre partiellement existante, la nouvelle clôture devra s'harmoniser avec l'aspect du mur en pierre existant, y compris avec sa hauteur ;
- soit en maçonnerie enduite d'un crépi identique à celui de la maison.

Les écrans de tôle, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdits.

Elles doivent être obligatoirement ajourées (20% minimum).

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissages...), présenter des mailles suffisamment grandes de l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 15 cm minimum.

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

Hauteur des clôtures

La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois ou panneaux n'excèdera pas 1.50 m.

Tout portail ne devra pas dépasser 1.50 m de hauteur à l'exception de ceux encadrés par un mur en pierre existant. Dans ce dernier cas, la hauteur pourra atteindre celle du mur.

Sur la limite de propriété bordant l'avenue de la Résistance et la RD 1090, la hauteur maximale autorisée pour les clôtures est portée à 2m.

Portails :

Les portails s'ouvriront vers l'intérieur de la propriété.

Dispositions applicables au bâti existant

L'évolution des bâtiments existants dont les caractéristiques architecturales ne correspondent pas aux prescriptions ci-dessus et dont leur application entrainerait des non-sens architecturaux peuvent ne pas les respecter.

ARTICLE UCA 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

Ces difficultés techniques concernent :

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

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

Un minimum de 20% de la surface du tènement devra être traité en espaces verts, dont la moitié en pleine terre.

Article UCA 7- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

UCA7a. Le stationnement automobile

Les règles sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations. Elles s'appliquent en cas de constructions neuves, d'extensions de construction existante avec ou sans changement de destination du bâtiment existant.

Destination	Sous destination	Normes de stationnement automobile
Habitation	Logement et hébergement	- 1 place doit être aménagée pour tout logement créant entre 0 et 50 m² de surface de plancher ; - 2 places doivent être aménagées pour tout logement créant entre 51 et 120 m² de surface de plancher ; - 1 place supplémentaire doit être aménagée pour chaque tranche de 50 m² de surface de plancher pour tout logement créant plus de 121 m² de surface de plancher. - Pour les logements sociaux : un emplacement par logement doit être aménagé. - Toute opération de plus de 10 logements devra réaliser l'intégralité de ses places de stationnement en souterrain ou sous l'emprise du bâtiment.
		- 1 place visiteur tous les 10 logements doit être aménagée. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès.
Commerces et activités de services	Commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtels	- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées

	Autres hébergements touristiques Cinéma	
	Restauration	- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 20 m ² de surface de plancher créée devront être aménagées
	Artisanat	- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m ² de surface de plancher créée devront être aménagées
Equipements d'intérêt collectif et services publics		Voir UCA7d ci-dessous
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 30 m ² de surface de plancher créée devront être aménagées

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis (voir tableau ci-dessus).

UCA7b. Le stationnement vélo

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation à partir de 10 logements, 2 places pour les deux roues non motorisées devront être prévues par logement. Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert intégré au bâtiment principal ou non. Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

1 place visiteur tous les 5 logements doit être aménagée. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès (arceaux, bornes...)

Pour toute nouvelle construction à usage d'activités commerciales, artisanales, de restauration, de bureaux et de services, 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées dans la limite de 10 places imposées maximum. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès. L'aménagement de plus de 10 places est cependant autorisé.

UCA7c. Le stationnement 2 roues motorisées

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation à partir de 5 logements, 2 places pour les 2 roues motorisées devront être prévues au total pour l'opération.

UCA7d. Les équipements d'intérêt collectif ou services publics

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

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UCA 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

Voir dispositions générales

ARTICLE UCA 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Voir dispositions générales

CHAPITRE 2 – Zone Urbaine Résidentielle (UR)

La zone UR correspond à la zone urbaine principalement résidentielle de la commune, comportant des potentialités d'urbanisation. Dans cette zone, la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.

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

La zone UR correspond aux zones pavillonnaires de la commune. Elle comporte trois sous-secteurs :

1. **La zone UR1** correspondant au secteur autour de la mairie, où la commune souhaite favoriser une mutation du tissu urbain plus importante. Cette zone comprend deux secteurs couverts par des OAP afin d'encadrer la mutation du tissu existant, prenant également en compte les morphologies urbaines environnantes dans une logique de transitions ;
2. **La zone UR2** correspondant à un tissu pavillonnaire dont les morphologies sont à préserver ;
3. **La zone UR 3** correspond à un tissu pavillonnaire, où les toits plats sont néanmoins autorisés.

Les dispositions générales du règlement, en première partie du document, sont applicables à la présente zone, en complément des dispositions spécifiques énoncées ci-dessous.

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

ARTICLE UR1 – Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	
	Hébergement	
Commerce et de activités services	Artisanat et commerce de détail	Commerces de détail et de proximité et artisanat dans une limite de 300 m ² de surface de plancher, et compatibles avec la salubrité, sécurité et tranquillité du quartier
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Dans une limite de 300 m ² de surface de plancher
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Sont également autorisées sous conditions :

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 30m² supplémentaires et dans la limite d'une emprise totale après travaux de 140m² ;
- Les annexes, sous condition d'être implantées à 10 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation ;
- La réhabilitation et l'extension mesurée des activités existantes non autorisées dans la zone, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale à la date d'approbation du PLU, et sous réserve qu'elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone ;
- Les piscines sous conditions que leurs éléments techniques soient :
 - intégrés dans le volume des piscines,
 - ou enterrés,
 - ou intégrés dans une autre construction (maison, local spécifique).
- Les garages collectifs : sur des terrains sans habitation, la construction ou l'aménagement d'un bâtiment dédié exclusivement au stationnement de plusieurs véhicules est autorisé à condition que ledit bâtiment ne présente pas plus de deux portes d'accès et /ou plus de deux accès sur la voirie.

ARTICLE UR 2 – Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et type d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les terrains de campings et de caravanes ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Les affouillement et exhaussements des sols, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions et installations des établissements soumis à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

ARTICLE UR 3 -Mixité sociale et mixité fonctionnelle

UR3a. Mixité sociale

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations, dont la surface de plancher égale ou supérieure à 1000 m², ou dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 10 logements devront comporter au minimum 30 % de surface de surface de plancher dédiés au logement locatif social ou de nombre de logements locatifs sociaux dont 1 PLAI (ou équivalent en fonction de l'évolution des dispositifs en place) toutes les tranches de 1000 m² de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés.

UR3b. Mixité fonctionnelle

Les rez-de-chaussée des bâtiments ou commerces identifiés au règlement graphique au titre du maintien de la diversité commerciale (article R151-37 du code de l'urbanisme) ne sont pas autorisés à changer de destination.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UR 4 – Volumétrie et implantation des constructions

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

UR4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions applicables aux nouvelles constructions

L'implantation des constructions est autorisée en limite de voies et emprises publiques et jusqu'à 5 mètres en recul par rapport aux voies et emprises publiques. Lorsque ces voies font moins de 4 mètres de large, l'implantation des constructions sera autorisée au minimum à 4 mètres en retrait de l'alignement opposé ou de la limite de fait entre le terrain et la voie.

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

Lorsque par son gabarit ou sa forme, une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière du premier front bâti respectant l'alignement imposé sur les voies et emprises publiques, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospect.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ainsi que les hébergements ne sont pas soumis à cette règle et peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

Dispositions applicables au bâti existant

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

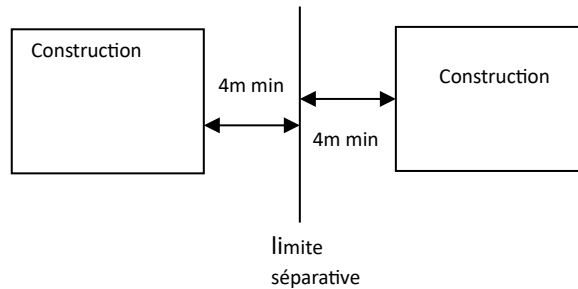
Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum depuis l'alignement ou la limite de fait des voies et emprises publiques.

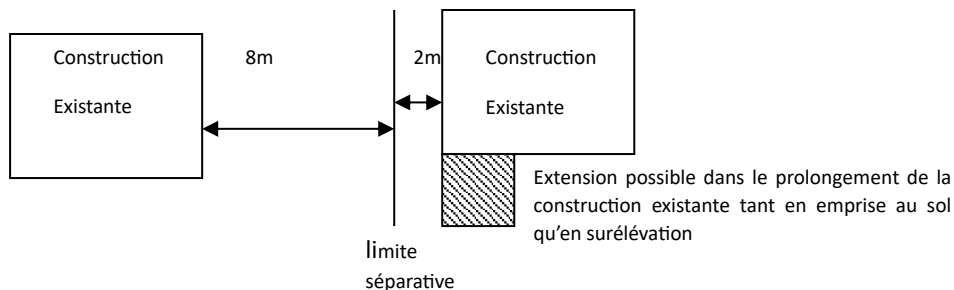
UR4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En UR et UR3

Les constructions devront observer un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Cette marge peut être réduite ou supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, dans le cas de constructions jumelées (portant sur des terrains voisins et différents mais prévus dans le cadre d'un projet d'ensemble), et lorsque la circulation est aisément assurée.



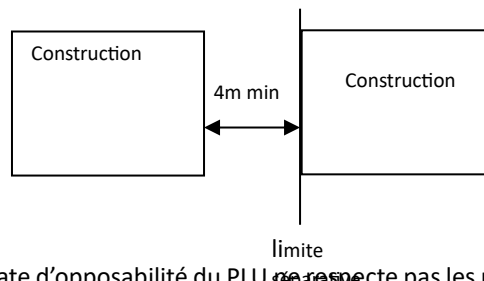
Lorsque le bâtiment existant à la date d'opposabilité du PLU ne se situe pas déjà à 4 mètres minimum des limites séparatives, les extensions et les annexes pourront s'implanter dans le prolongement de la dite construction sous réserve que le projet ne constitue pas une gêne supplémentaire pour les constructions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



En UR1

Les constructions devront s'implanter :

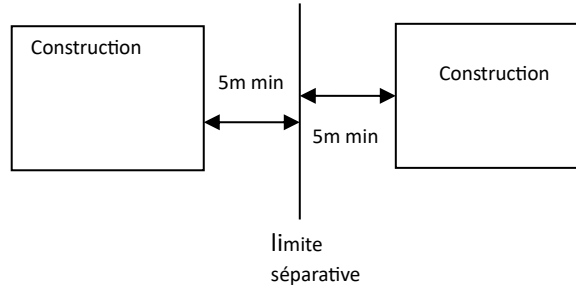
- Sur une ou deux limites séparatives ;
- Ou avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.



Lorsque le bâtiment existant à la date d'opposabilité du PLU ne respecte pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, les extensions et les annexes pourront s'implanter dans le prolongement de ladite construction sous réserve que le projet ne constitue pas une gêne supplémentaire pour les constructions avoisinantes notamment en termes d'ensoleillement.

En UR2

Les constructions devront observer un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.



Toutes zones

Les annexes seront implantées :

- Soit en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives, sans pouvoir excéder 2,5 mètres de hauteur ;
- Soit dans un retrait de 0 à 2 mètres, avec une hauteur maximum autorisée donnée ci-après dans les dispositions sur la hauteur (article UR4e).

Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum depuis les limites séparatives.

UR4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

UR4d. Emprise au sol des constructions

En UR

L'emprise au sol ne peut excéder 25% de la surface de la parcelle.

En UR1

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

En UR2 et UR3

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

Toutes zones

Lorsque l'emprise au sol de la construction existante est atteinte à la date d'approbation du PLU, les projets d'extension des constructions existantes, seront limités à 30 m² de surface de plancher par logement.

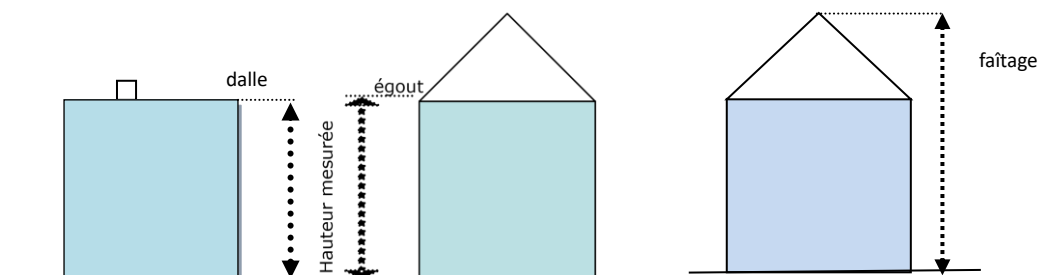
Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UR4e. Hauteur maximale des constructions

Modalités de calcul de la hauteur

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

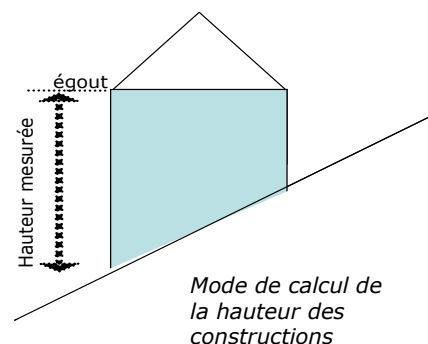
Sauf si mention contraire, la hauteur des annexes et des extensions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.



Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction (voir schéma).

Cette hauteur sera mesurée :

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



Hauteur maximum

En UR

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout ou 11 au faîtage ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux.

En UR1

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout.

En UR2

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

En UR3

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux.

Toutes zones

Les annexes n'excéderont pas :

- 2,5 mètres de hauteur à l'égout pour celles implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;

- Une hauteur maximum à l'égout égale à la distance par rapport à la limite divisée par deux + 1,5 mètres pour les annexes implantées dans un retrait de 0 à 2 mètres, avec une hauteur maximum autorisée en tous points égale.

Les extensions situées entre 0 et 2 mètres de retrait par rapport à la limite séparative et les garages groupés ne devront pas excéder 2,5 mètres.

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

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

ARTICLE UR 5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

Dispositions applicables aux nouvelles constructions

Aspect général :

Les pastiches sont interdits.

Les abris bois d'aspect chalet inférieur à 12 m² de surface de plancher seront autorisés, dans la limite d'un abri par logement.

Remblais, inscription dans le terrain :

Les constructions neuves utiliseront les dénivellations éventuelles du sol naturel de façon identique à celle des bâtiments voisins existants, avec le minimum de mouvements de terre ;

Il est en outre formellement interdit de les asseoir sur des remblais s'inscrivant de façon artificielle sur le sol naturel : les talus ou mouvements de terre ne devront pas excéder 0.80 m par rapport au terrain naturel, sauf pour la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure.

Dispositions applicables au bâti existant

Remblais, inscription dans le terrain :

Les talus ou mouvements de terre ne devront pas excéder 0,80 m du terrain naturel, sauf pour la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure.

Concernant les bâtiments existants et les constructions neuves :

Murs extérieurs et enduits :

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

Les murs en placage de pierres apparentes sont interdits.

Les souches de cheminées et autres sorties de toiture seront autant que possible regroupées et enduites de la même façon que les murs : la forme rectangulaire et les percements traditionnels (dallettes, ouvertures latérales) seront respectés. Tout couronnement préfabriqué (aérateur, etc.) est interdit.

Ouvertures :

En UR, UR1 et UR2

Les ouvertures entre égout et faitage, sauf fenêtre de toit, sont interdites.

Pentes des toitures :

En UR

- Pour les bâtiments principaux et les annexes non accolées au bâtiment principal : les toitures à 1 pan et les toitures terrasses exceptées végétalisées ou support d'énergies renouvelables sont interdites.
- Pour les annexes accolées au bâtiment principal et les extensions au sol : les toitures à 1 pan sous forme d'appentis sont autorisées ainsi que les toitures à 2 pans ou plus, et les toitures terrasses végétalisées ou supports d'énergies renouvelables.

En UR1

- Pour les bâtiments principaux et les annexes : les toitures plates sont autorisées.

En UR2

- Pour les bâtiments principaux, les extensions et les annexes : les toitures plates sont interdites.

En UR3

- Pour les bâtiments principaux et les annexes : les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'être végétalisées sauf les surfaces dédiées à d'autres usages. Les usages suivants sont autorisés :
 - Terrasse ou jardin privatif ou collectif,
 - Capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables,
 - Les éléments fonctionnels de type émergence d'ascenseur, ventilation, dispositif de récupération des eaux pluviales, etc. devront être intégrés harmonieusement au bâti.

Toutes zones

Des dépassées de toiture d'au moins 0.60 m sont obligatoires, sauf en cas d'implantation sur limites séparatives et excepté pour les toitures terrasses (végétalisées ou non) et les annexes.

En dehors des toitures terrasses (végétalisées ou non), les pentes des toits devront varier entre 37% et 100%.

Pour des raisons énergétiques, les distributions externes des constructions pourront être traitées par toiture terrasse non végétalisée.

Par exception, les annexes, accolées ou non au bâtiment principal, et les extensions par le sol d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² pourront être traitées par toiture terrasse non végétalisée.

Aspect des toitures :

Les couvertures seront :

- D'aspect tuile ;
- D'aspect lisse sans nervure, sans ondulation de type cuivre, zinc, fer ou aluminium teinté...

Les tons des matériaux de couverture en tuile seront rouge nuancé, vieilli ou flammé, ou gris.

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir

au mieux son intégration dans son environnement. Les éléments techniques sur toiture terrasse végétalisée seront regroupés au centre de ladite toiture et coffrés

Couleurs des bois et éléments métalliques :

Sont concernés les lambris de façade, les bandeaux de rive, les poteaux, les pièces de charpente, les menuiseries d'ouverture (fenêtres) ou de fermeture (volets), les balustrades, les portes et les portails.

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

Les climatiseurs :

- Doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées ;
- Doivent être éloignés au maximum des ouvertures des bâtiments avoisinants
- Sont interdits sur les toitures, excepté sur les toitures terrasses végétalisées.

Les clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Aspect des clôtures

Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives avec des essences variées et locales et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois, panneaux/clôtures PVC et aluminium.

Les écrans de tôle, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdits.

Elles doivent être obligatoirement ajourées (20% minimum).

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissades...), présenter des mailles suffisamment grandes de l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 15 cm minimum.

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

Hauteur des clôtures

La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois ou panneaux n'excèdera pas 1.50 m.

Tout portail ne devra pas dépasser 1.50 m de hauteur à l'exception de ceux situés sur la limite de propriété bordant l'avenue de l'Abbaye, l'avenue Joliot Curie, la RD 1090 et la rue de Belledonne qui pourront avoir une hauteur de 2m maximum

Par exception, sur la limite de propriété bordant l'avenue abbaye, avenue Joliot Curie, et rue de Belledonne, de la Résistance et la RD 1090, un mur crépi d'une hauteur maximum de 2 mètres pourra être réalisé à condition qu'il soit construit en retrait de 70cm minimum à l'intérieur de la parcelle et qu'un aménagement paysager soit réalisé entre le mur et le domaine public.

Portails :

Les portails s'ouvriront vers l'intérieur de la propriété.

Dispositions applicables au bâti existant

L'évolution des bâtiments existants dont les caractéristiques architecturales ne correspondent pas aux prescriptions ci-dessus et dont leur application entraînerait des non-sens architecturaux peuvent ne pas les respecter.

ARTICLE UR 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

Ces difficultés techniques concernent :

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

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

En UR et UR1

Un minimum de 20% de la surface du tènement devront être traité en espaces verts, dont la moitié en pleine terre.

En UR2 et UR3

Un minimum de 30% de la surface du tènement devront être traité en espaces verts, dont la moitié en pleine terre.

ARTICLE UR 7 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement*UR7a. Le stationnement automobile*

Les règles sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations. Elles s'appliquent en cas de constructions neuves, d'extensions de construction existante avec ou sans changement de destination du bâtiment existant.

Destination	Sous destination	Normes de stationnement automobile
Habitation	Logement et hébergement	- 1 place doit être aménagée pour tout logement créant entre 0 et 50 m² de surface de plancher ; - 2 places doivent être aménagées pour tout logement créant entre 51 et 120 m² de surface de plancher ; - 1 place supplémentaire doit être aménagée pour chaque tranche de 50 m² de surface de plancher pour tout logement créant plus de 121 m² de surface de plancher. - Pour les logements sociaux : un emplacement par logement doit être aménagé. - Toute opération de plus de 10 logements devra réaliser l'intégralité de ses places de stationnement en souterrain ou sous l'emprise du bâtiment.
		- 1 place visiteur tous les 10 logements doit être aménagée. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès.
Commerces et activités de services	Commerce de détail	- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
	Artisanat	- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher créée devront être aménagées
		- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher créée devront être aménagées
Equipements d'intérêt collectif et services publics		<i>Voir ci-dessous UR7d</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 30 m² de surface de plancher créée devront être aménagées

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis (voir tableau ci-dessus).

UR7b. Le stationnement vélo

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation à partir de 10 logements, 2 places pour les deux roues non motorisées devront être prévues par logement. Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert intégré au bâtiment principal

ou non. Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

1 place visiteur tous les 5 logements doit être aménagée. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès (arceaux, bornes...)

Pour toute nouvelle construction à usage d'activités commerciales, artisanales, de restauration, de bureaux et de services, 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées dans la limite de 10 places imposées maximum. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès. L'aménagement de plus de 10 places est cependant autorisé.

UR7c. Le stationnement 2 roues motorisées

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation à partir de 5 logements, 2 places pour les 2 roues motorisées devront être prévues au total pour l'opération.

UR7d. Les équipements d'intérêt collectif ou services publics

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

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UR 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

Voir dispositions générales.

ARTICLE UR 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Voir dispositions générales.

CHAPITRE 3 – Zone Urbaine Mixte (UM)

La zone UM correspond à une zone urbaine en mutation, regroupant habitat, commerces et bureaux, au sud-est du parc Paturel. Elle a vocation à accueillir de nouvelles opérations de logements collectifs avec rez-de-chaussée commerciaux, mais aussi de l'activité artisanale compatible avec la présence de logement en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité des personnes.

La zone UM se caractérise par sa mixité des fonctions et comprend un secteur :

- Le secteur UMb, où les hauteurs maximales autorisées des constructions sont plus basses afin d'assurer une transition vers le tissu résidentiel environnant.

La zone UM est en partie couverte par une OAP sectorielle, permettant de préciser le parti d'aménagement du secteur.

Les dispositions générales du règlement, en première partie du document, sont applicables à la présente zone, en complément des dispositions spécifiques énoncées ci-dessous.

**SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE
D'ACTIVITES**

ARTICLE UM 1 – Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	Autorisé sauf en rez-de-chaussée des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique
	Hébergement	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Commerce de détail (proximité et non proximité) et artisanat dans une limite de 3 000 m ² de surface de plancher, et compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Sont également autorisés

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 30m² supplémentaires et dans la limite d'une emprise totale après travaux de 140m² ;
- Les annexes, sous condition d'être implantées à 10 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation ;
- Les extensions des constructions à usage artisanal ou industriel existantes à la date d'approbation du PLU mais incompatibles avec la présence de logement dans la limite stricte de 30 % de la surface de plancher existante. Cette extension possible pourra se réaliser en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser la limite des 30% de cette surface de plancher existante.
- La réhabilitation des constructions existantes.
- Les garages collectifs s'ils sont liés aux projets d'habitat. Les garages collectifs sur des terrains sans habitation sont donc interdits, sauf si mutualisés entre plusieurs constructions à vocation résidentielle (parking silos...).
- La construction ou l'aménagement d'un bâtiment dédié exclusivement au stationnement de plusieurs véhicules sont autorisés, à condition que ledit bâtiment ne présente pas plus de deux portes d'accès et /ou plus de deux accès sur la voirie.

ARTICLE UM 2 – Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les terrains de campings et de caravanes ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions à usage artisanal comme les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sous condition qu'elles soient compatibles avec la présence de logements en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité des personnes.

ARTICLE UM 3 – Mixité sociale et mixité fonctionnelle

UM3a. Mixité sociale

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations, dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 1000 m², ou dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 10 logements devront comporter :

- au minimum 30 % de surface de surface de plancher dédiés au logement locatif social ou de nombre de logements locatifs sociaux, dont 1 PLAI (ou équivalent en fonction de l'évolution des dispositifs en place) toutes les tranches de 1000 m² de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés ;
- au minimum 10% de surface de plancher dédiés au logement en accession sociale ou de nombre de logements en accession sociale toutes les tranches de 1000 m² de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés.

L'objectif de logements locatifs sociaux à produire au minimum sera arrondi à l'entier supérieur.

UM3b. Mixité fonctionnelle

Les rez-de-chaussée des bâtiments ou commerces identifiés au règlement graphique au titre du maintien de la diversité commerciale (article R151-37 du code de l'urbanisme) ne sont pas autorisés à changer de destination.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UM 4 – Volumétrie et implantation des constructions

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

UM4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions applicables aux nouvelles constructions

L'implantation des constructions doit se faire entre 3 et 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque par son gabarit ou sa forme une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière d'un premier front bâti respectant l'alignement imposé sur la ou les rues, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospects.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ainsi que les hébergements ne sont pas soumis à cette règle et peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum depuis l'alignement ou la limite de fait des voies et emprises publiques.

UM4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les annexes seront implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives,
- Soit en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum depuis les limites séparatives.

UM4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

UM4d. Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.

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

UM4e. Hauteur maximale des constructions

Modalités de calcul de la hauteur

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

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction.

Cette hauteur sera mesurée :

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

En UM

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux en cas de toits terrasses, attiques comprises.

En UMb

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux en cas de toits terrasses, attiques comprises.

Toutes zones

La hauteur maximum des annexes situées en limite séparative ne doit pas excéder 2.5 m de hauteur à l'égout.

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

ARTICLE UM 5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés ;
- Les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures ;
- Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics ;
- Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées ;

La conception du projet (bâtiment et aménagement) doit privilégier les cibles du développement durable.

Murs extérieurs et enduits :

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

Aspect des toitures :

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement.

Sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée :

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

Couleurs des bois et éléments métalliques :

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

Les climatiseurs :

- Doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées ;
- Doivent être éloignés au maximum des ouvertures des bâtiments avoisinants
- Sont interdits sur les toitures, excepté sur les toitures terrasses.

Les clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Aspect des clôtures

Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives et variées, avec des essences variées et locales et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois.

Les éléments d'aspect bois, panneaux clôture PVC et aluminium, écrans de tôle, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdits.

Elles doivent être obligatoirement ajourées (20% minimum).

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissages...), présenter des mailles suffisamment grandes de l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 15 cm minimum.

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

Hauteur des clôtures

La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois ou panneaux n'excèdera pas 1.50 m.

Elles ne doivent représenter aucune gêne vis-à-vis de la circulation.

Dispositions applicables au bâti existant

L'évolution des bâtiments existants dont les caractéristiques architecturales ne correspondent pas aux prescriptions ci-dessus et dont leur application entrainerait des non-sens architecturaux peuvent ne pas les respecter.

ARTICLE UM 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A l'exception des annexes et des extensions des constructions existantes, pour toutes les constructions nouvelles, 30% minimum de la surface totale de la parcelle ou du tènement devront être traités en espaces verts, dont la moitié en espaces verts de pleine terre.

Un coefficient de biotope fixé à 42% minimum devra être mis en place sur la parcelle.

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

Pour les travaux sur constructions existantes

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

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

Ces difficultés techniques concernent :

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

ARTICLE UM 7 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement*UM7a. Le stationnement automobile*

Les règles sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations. Elles s'appliquent en cas de constructions neuves, d'extensions de construction existante avec ou sans changement de destination du bâtiment existant.

Destination	Sous destination	Normes de stationnement automobile
Habitation	Logement et hébergements	- 1 place doit être aménagée pour tout logement créant entre 0 et 50 m² de surface de plancher ; - 2 places doivent être aménagées pour tout logement créant entre 51 et 120 m² de surface de plancher ; - 1 place supplémentaire doit être aménagée pour chaque tranche de 50 m² de surface de plancher pour tout logement créant plus de 121 m² de surface de plancher. - Pour les logements sociaux : un emplacement par logement doit être aménagé. - Toute opération de plus de 10 logements devra réaliser l'intégralité de ses places de stationnement en souterrain ou sous l'emprise du bâtiment.
		- 1 place visiteur tous les 10 logements doit être aménagée. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès.
Commerces et activités de services	Commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma	- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées
	Restauration	- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher créée devront être aménagées
	Artisanat	- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher créée devront être aménagées
Equipements d'intérêt collectif et services publics		<i>Voir ci-dessous UM7d</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 30 m² de surface de plancher créée devront être aménagées

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis (voir tableau ci-dessus).

UM7b. Le stationnement vélo

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation à partir de 10 logements, 2 places pour les deux roues non motorisées devront être prévues par logement. Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert intégré au bâtiment principal ou non. Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

1 place visiteur tous les 5 logements doit être aménagée. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès (arceaux, bornes...)

Pour toute nouvelle construction à usage d'activités commerciales, artisanales, de restauration, de bureaux et de services, 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées dans la limite de 10 places imposées maximum. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès. L'aménagement de plus de 10 places est cependant autorisé.

Pour les activités de bureaux, le local vélo sera clos et couvert, intégré au bâtiment principal ou non.

UM7c. Le stationnement 2 roues motorisées

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation à partir de 5 logements, 2 places pour les 2 roues motorisées devront être prévues au total pour l'opération.

UM7d. Les équipements d'intérêt collectif ou services publics

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules et des vélos à réaliser sera déterminé en tenant compte :
 - De leur nature
 - Du taux de leur fréquentation
 - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics existants ou en projet à proximité.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UM 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

Voir dispositions générales

ARTICLE UM 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Voir dispositions générales

CHAPITRE 4 – Zone Urbaine à vocation d'Équipements (UE)

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

Les dispositions générales du règlement, en première partie du document, sont applicables à la présente zone, en complément des dispositions spécifiques énoncées ci-dessous.

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

ARTICLE UE 1 – Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	Destiné strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition qu'elles soient incorporées aux bâtiments et dans la limite de 150 m² de surface de plancher
	Hébergement	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

ARTICLE UE 2 – Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les terrains de campings et de caravanes ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions et installations des établissements soumis à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous condition qu'elles constituent un équipement public ou un équipement collectif d'intérêt général et qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier.

ARTICLE UE 3 – Mixité sociale et mixité fonctionnelle

Sans objet.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 4 – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les règles de volumétrie et d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes électriques « HTB ».

UE4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit se faire à 7 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque par son gabarit ou sa forme, une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière du premier front bâti respectant l'alignement imposé sur les voies et emprises publiques, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospect.

Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum depuis l'alignement ou la limite de fait des voies et emprises publiques.

UE4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les annexes seront implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives,
- Soit en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum depuis les limites séparatives.

UE4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

UE4d. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder :

- 60% de la surface de la parcelle pour les lots jusqu'à 10 000 m².
- 70% de la surface de la parcelle pour les lots supérieurs à 10 000 m²

UE4e. Hauteur maximale des constructions

Modalités de calcul de la hauteur

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

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction.

Cette hauteur sera mesurée :

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

Hauteur maximum

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

ARTICLE UE 5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés ;
- Les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures ;
- Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics ;
- Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées ;

La conception du projet (bâtiment et aménagement) doit privilégier les cibles du développement durable.

Murs extérieurs et enduits :

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

Aspect des toitures :

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement.

Sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée :

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

Couleurs des bois et éléments métalliques :

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

Les climatiseurs :

- Doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées ;
- Doivent être éloignés au maximum des ouvertures des bâtiments avoisinants
- Sont interdits sur les toitures, excepté sur les toitures terrasses.

Les clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Aspect des clôtures

Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives avec des essences variées et locales et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois, panneaux/clôtures PVC et aluminium.

Les écrans de tôle, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdit ;

Elles doivent être obligatoirement ajourées (20% minimum).

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissades...), présenter des mailles suffisamment grandes de l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 15 cm minimum.

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

Hauteur des clôtures

La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois ou panneaux n'excèdera pas 2 m.

Elles ne doivent représenter aucune gêne vis-à-vis de la circulation.

Dispositions applicables au bâti existant

L'évolution des bâtiments existants dont les caractéristiques architecturales ne correspondent pas aux prescriptions ci-dessus et dont leur application entrainerait des non-sens architecturaux peuvent ne pas les respecter.

ARTICLE UE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

Pour les travaux sur constructions existantes

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

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

Ces difficultés techniques concernent :

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

ARTICLE UE 7 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

UE7a. Le stationnement automobile

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

Pour les logements de fonction :

- 1 emplacement doit être aménagé pour tout logement créant entre 0 et 50 m² de surface de plancher ;
- 2 emplacements doivent être aménagés pour tout logement créant entre 51 et 120 m² de surface de plancher ;
- 1 place supplémentaire doit être aménagée pour chaque tranche de 50 m² de surface de plancher pour tout logement créant plus de 121 m² de surface de plancher.

Pour toute nouvelle construction sauf équipements sportifs et d'enseignement :

- 1 place obligatoire, et 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée doivent être aménagées.

UE7b. Le stationnement vélo

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

Une place obligatoire et une place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée doivent être aménagées dans la limite de 10 places imposées maximum. L'aménagement de plus de 10 places est cependant autorisé. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès (arceaux, bornes...).

UE7c. Les équipements d'intérêt collectif ou services publics

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

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

Voir dispositions générales

ARTICLE UE 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Voir dispositions générales

CHAPITRE 5 – Zone Urbaine dédiée à l'Activité (UA)

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

Les dispositions générales du règlement, en première partie du document, sont applicables à la présente zone, en complément des dispositions spécifiques énoncées ci-dessous.

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

ARTICLE UA 1 – Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	Destiné strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition qu'elles soient incorporées aux bâtiments et dans la limite de 150 m ² de surface de plancher
	Hébergement	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Dans une limite de 3 000 m ² de surface de plancher, et sous conditions qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
	Centre de congrès et d'exposition	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	ICPE sous conditions qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Les piscines ne sont pas autorisées dans la zone.

ARTICLE UA 2 – Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les terrains de campings et de caravanes ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Sont autorisées sous conditions :

- Les extensions des constructions et installations des établissements soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes à la date d'approbation du PLU sous condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier.
- Les constructions et installations des établissements soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en lien avec l'activité de déchetterie/ressourcerie.

ARTICLE UA 3 – Mixité sociale et mixité fonctionnelle

UA3a. Mixité sociale

Sans objet

UA3b. Mixité fonctionnelle

Le long des voies repérées comme « linéaires commerciaux » sur le plan de zonage, seuls les commerces constituant des « commerces de détail et de proximité » sont autorisés, dans la limite de 1 000 m² de surface de vente par établissement commercial.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 4 – Volumétrie et implantation des constructions

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

UA4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit se faire à 7 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques, à l'exception :

- des constructions ayant une façade sur l'avenue Ambroise Croizat, l'implantation des constructions doit se faire à 7 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie ;
- entre l'avenue Ambroise Croizat et la rue des Bécasses, pour les constructions ayant une façade sur la rue Charles De Gaulle, l'implantation des constructions est autorisée à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie et jusqu'à 5 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait ;
- entre la RD10 et la rue des frères Montgolfier, pour les constructions ayant une façade sur la rue de Belledonne, l'implantation des constructions est autorisée à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie et jusqu'à 5 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait ;
- pour les constructions ayant une façade sur la rue des frères Montgolfier, l'implantation des constructions doit se faire entre 3 m et 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie.

Lorsque par son gabarit ou sa forme, une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière du premier front bâti respectant l'alignement imposé sur les voies et emprises publiques, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospect.

UA4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les annexes seront implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives,
- Soit en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

UA4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

UA4d. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.

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

UA4e. Hauteur maximale des constructions

Modalités de calcul de la hauteur

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

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction.

Cette hauteur sera mesurée :

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

Hauteur maximum

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

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

ARTICLE UA 5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés ;
- Les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures ;
- Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics ;
- Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées ;

La conception du projet (bâtiment et aménagement) doit privilégier les cibles du développement durable

Murs extérieurs et enduits :

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

Aspect des toitures :

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement.

Sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée :

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

Couleurs des bois et éléments métalliques :

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

Les climatiseurs :

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

Les clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Aspect des clôtures

Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives avec des essences variées et locales et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois, panneaux/clôtures PVC et aluminium.

Les écrans de tôle, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdit ;

Elles doivent être obligatoirement ajourées (20% minimum).

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissages...), présenter des mailles suffisamment grandes de l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 15 cm minimum.

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

Hauteur des clôtures

La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois ou panneaux n'excèdera pas 2 m.

Elles ne doivent représenter aucune gêne vis-à-vis de la circulation.

Dispositions applicables au bâti existant

L'évolution des bâtiments existants dont les caractéristiques architecturales ne correspondent pas aux prescriptions ci-dessus et dont leur application entrainerait des non-sens architecturaux peuvent ne pas les respecter.

ARTICLE UA 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

Pour les travaux sur constructions existantes

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

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

Ces difficultés techniques concernent :

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

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

ARTICLE UA 7 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

UA7a. Le stationnement automobile

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

Pour les logements de fonction :

- 1 emplacement doit être aménagé pour tout logement créant entre 0 et 50 m² de surface de plancher ;
- 2 emplacements doivent être aménagés pour tout logement créant entre 51 et 120 m² de surface de plancher ;
- 1 place supplémentaire doit être aménagée pour chaque tranche de 50 m² de surface de plancher pour tout logement créant plus de 121 m² de surface de plancher.

Pour les activités commerciales sauf restauration :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées.

Pour les activités de restauration :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher créés devront être aménagées.

Pour les activités artisanales :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher créée devront être aménagées.

Pour les activités de bureaux :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 30 m² de surface de plancher créés devront être aménagées.

Pour les activités d'entrepôt :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 200 m² de surface de plancher créés devront être aménagées.

UA7b. Le stationnement vélo

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

Pour toute nouvelle construction ou extension à usage d'activités, 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées dans la limite de 20 places imposées maximum. Ces places devront être accessibles sans contrôle. L'aménagement de plus de 20 places est cependant autorisé.

UA7c. Les équipements d'intérêt collectif ou services publics

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

- De leur nature
- Du taux de leur fréquentation

- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics existants ou en projet à proximité

Les parcs extérieurs de plus de 500 m² doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés ou des ombrières sur au moins la moitié de leur surface.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

Voir dispositions générales

ARTICLE UA 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Voir dispositions générales

CHAPITRE 6 – Zone Urbaine à vocation Industrielle (UI)

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

La zone UI correspond au tissu industriel, et comprend deux sous-secteurs :

- Le secteur UIb, où les hauteurs maximales autorisées des constructions sont plus basses afin d'assurer une transition avec le tissu résidentiel environnant la zone industrielle ;
- Le secteur UIh, où a contrario les hauteurs maximales autorisées des constructions sont plus hautes dans une logique d'optimisation du foncier économique.

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

Les dispositions générales du règlement, en première partie du document, sont applicables à la présente zone, en complément des dispositions spécifiques énoncées ci-dessous.

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

ARTICLE UI 1 – Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	Destiné strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition qu'elles soient incorporées aux bâtiments et dans la limite de 150 m ² de surface de plancher
	Hébergement	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	ICPE sous conditions qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier
	Entrepôt	
	Bureau	A condition d'être lié à l'activité industrielle
	Centre de congrès et d'exposition	

Sont également autorisés sous conditions :

- Les extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLU à usage artisanal et de bureau uniquement ;
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage commercial uniquement dans la limite de 500 m² de surface de vente par établissement commercial.

Dans les zones de danger situées de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz naturel :

- Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf colonne IRE des tableaux en Annexe du présent PLU) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ses projets sur sa canalisation.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondants aux premiers effets létaux (cf colonne PEL des tableaux en Annexe du présent PLU) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (cf colonne ELS des tableaux en Annexe du présent PLU) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Dans les zones de danger liées à la présence de l'installation classée, la société STMicroelectronics :

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

Dispositions relatives aux piscines

Les piscines ne sont pas autorisées dans la zone.

ARTICLE UI 2 -Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les terrains de campings et les caravanes ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Sont autorisées dans la zone :

Les constructions et installations des établissements soumis à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier.

ARTICLE UI 3 -Mixité sociale et mixité fonctionnelle

Sans objet.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UI 4 – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les règles de volumétrie et d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes électriques « HTB ».

UI4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit se faire à 7 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque par son gabarit ou sa forme, une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière du premier front bâti respectant l'alignement imposé sur les voies et emprises publiques, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospect.

UI4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les annexes seront implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives,
- Soit en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

UI4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

UI4d. Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière, quel que soit la taille des lots.

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

UI4e. Hauteur maximale des constructions.

Modalités de calcul de la hauteur

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

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction.

Cette hauteur sera mesurée :

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

Hauteur maximum

En UI :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 26 m hors acrotère.

En UIb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

En UIh :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 50 m hors acrotère.

Toutes zones :

Le dépassement de ces hauteurs maximales pourra être étudié dans le cadre de projet industriel faisant apparaître des contraintes techniques spécifiques et avérées et mettant en œuvre une démarche architecturale de qualité capable d'intégrer lesdites constructions à l'échelle de la commune.

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

ARTICLE UI 5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés ;
- Les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures ;
- Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics ;
- Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées ;

La conception du projet (bâtiment et aménagement) doit privilégier les cibles du développement durable.

Murs extérieurs et enduits :

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

Aspect des toitures :

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement.

Sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée :

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

Couleurs des bois et éléments métalliques :

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

Les climatiseurs :

- Doivent être dissimulés au regard des voies publiques ;
- Doivent être éloignés au maximum des ouvertures des bâtiments avoisinants

- Sont interdits sur les toitures, excepté sur les toitures terrasses.

Les clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Aspect des clôtures

Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives avec des essences variées et locales et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois, panneaux/clôtures PVC et aluminium.

Les écrans de tôle, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdits ;

Elles doivent être obligatoirement ajourées (20% minimum).

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissages...), présenter des mailles suffisamment grandes de l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 20 cm minimum.

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

Hauteur des clôtures

La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois ou panneaux n'excèdera pas 2 m.

Elles ne doivent représenter aucune gêne vis-à-vis de la circulation.

Dispositions applicables au bâti existant

L'évolution des bâtiments existants dont les caractéristiques architecturales ne correspondent pas aux prescriptions ci-dessus et dont leur application entrainerait des non-sens architecturaux peuvent ne pas les respecter.

ARTICLE UI 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

Pour les travaux sur constructions existantes

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

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

Ces difficultés techniques concernent :

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

ARTICLE UI 7 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

UI7a. Le stationnement automobile

Les aires de stationnement devront être d'une taille suffisante pour accueillir le stationnement des véhicules de livraison, de service, des visiteurs et du personnel. Ces aires sont à dissocier de celles réservées aux manœuvres des véhicules. Les parkings silo sont autorisés.

Pour les logements de fonction :

- 1 emplacement doit être aménagé pour tout logement créant entre 0 et 50 m² de surface de plancher ;
- 2 emplacements doivent être aménagés pour tout logement créant entre 51 et 120 m² de surface de plancher ;
- 1 place supplémentaire doit être aménagée pour chaque tranche de 50 m² de surface de plancher pour tout logement créant plus de 121 m² de surface de plancher.

Pour les activités industrielles :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher créée devront être aménagées ;

Pour les activités de bureau liées à l'activité industrielle :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 30 m² de surface de plancher créée devront être aménagées ;

Pour les activités d'entrepôt liées à l'activité industrielle :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 200 m² de surface de plancher créée devront être aménagées.

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

- *Pour les activités commerciales* : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées ;
- *Pour les activités artisanales* : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créée devront être aménagées ;
- *Pour les activités de bureaux* : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créée devront être aménagées.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux activités présentes dans la zone peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, ces activités doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis (voir ci-dessus).

Les parcs extérieurs de plus de 500 m² doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés ou des ombrières sur au moins la moitié de leur surface.

UI7b. Le stationnement vélo

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

Pour toute nouvelle construction ou extension à usage d'activité, 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées dans la limite de 20 places imposées maximum. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès. L'aménagement de plus de 20 places est cependant autorisé.

UI7c. Les équipements d'intérêt collectif ou services publics

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

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UI 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

Voir dispositions générales

ARTICLE UI 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Voir dispositions générales

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

CHAPITRE 1 – Zone A Urbaniser à vocation d'Activités (AUA)

La zone AUA correspond aux secteurs de développement destinés à renforcer le tissu économique en permettant l'accueil de nouvelles activités. Les secteurs à urbaniser font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vient compléter les ambitions et prescriptions du présent règlement écrit et qui sont à respecter dans un rapport de compatibilité.

Les dispositions générales du règlement, en première partie du document, sont applicables à la présente zone, en complément des dispositions spécifiques énoncées ci-dessous.

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

ARTICLE AUA 1 – Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	Destiné strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition qu'elles soient incorporées aux bâtiments et dans la limite de 150 m ² de surface de plancher
	Hébergement	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Dans une limite de 3 000 m ² de surface de plancher, et sous conditions qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	ICPE sous conditions qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Les piscines ne sont pas autorisées dans la zone.

ARTICLE AUA 2 – Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les terrains de campings et de caravanes ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules, hormis ceux qui sont directement liés à l'activité de déchetterie/ressourcerie ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Sont autorisées sous conditions :

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants.

ARTICLE AUA 3 – Mixité sociale et mixité fonctionnelle

AUA3a. Mixité sociale

Sans objet

AUA3b. Mixité fonctionnelle

Sans objet

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE AUA 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Les règles de volumétrie et d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes électriques « HTB ».

AUA4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit se faire à 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque par son gabarit ou sa forme, une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière du premier front bâti respectant l'alignement imposé sur les voies et emprises publiques, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospect.

AUA4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les annexes seront implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives,
- Soit en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

AUA4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

AUA4d. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.

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

AUA4e. Hauteur maximale des constructions

Modalités de calcul de la hauteur

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

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction.

Cette hauteur sera mesurée :

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

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

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

ARTICLE AUA 5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés ;
- Les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures ;
- Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics ;
- Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées ;

La conception du projet (bâtiment et aménagement) doit privilégier les cibles du développement durable

Murs extérieurs et enduits :

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

Aspect des toitures :

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement.

Sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée :

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

Couleurs des bois et éléments métalliques :

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

Les climatiseurs :

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

Les clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Aspect des clôtures

Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives avec des essences variées et locales et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois, panneaux/clôtures PVC et aluminium.

Les écrans de tôle, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdits ;

Elles doivent être obligatoirement ajourées (20% minimum).

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissades...), présenter des mailles suffisamment grandes de

l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 20 cm minimum.

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

Hauteur des clôtures

La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois ou panneaux n'excèdera pas 2 m.

Elles ne doivent représenter aucune gêne vis-à-vis de la circulation.

AUA 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

Pour les travaux sur constructions existantes

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

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

Ces difficultés techniques concernent :

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

ARTICLE AUA 7 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

AUA7a. Le stationnement automobile

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

Pour les logements de fonction :

- 1 emplacement doit être aménagé pour tout logement créant entre 0 et 50 m² de surface de plancher ;
- 2 emplacements doivent être aménagés pour tout logement créant entre 51 et 150 m² de surface de plancher ;
- 1 place supplémentaire doit être aménagée pour chaque tranche de 50 m² de surface de plancher pour tout logement créant plus de 151 m² de surface de plancher.

Pour les activités commerciales sauf restauration :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées.

Pour les activités de restauration :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher créés devront être aménagées.

Pour les activités artisanales :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher créée devront être aménagées.

Pour les activités de bureaux :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 30 m² de surface de plancher créés devront être aménagées.

Pour les activités d'entrepôt :

- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 200 m² de surface de plancher créés devront être aménagées.

AUA7b. Le stationnement vélo

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'activités commerciales, artisanales, de restauration, de bureaux et de services, 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée devront être aménagées dans la limite de 20 places imposées maximum. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès. L'aménagement de plus de 20 places est cependant autorisé.

AUA7c. Les équipements d'intérêt collectif ou services publics

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

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

Les parcs extérieurs de plus de 500 m² doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés ou des ombrières sur au moins la moitié de leur surface.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUA 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

Voir dispositions générales

ARTICLE AUA 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Voir dispositions générales

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

CHAPITRE I – Zone Agricole (A)

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

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

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Secteurs A**, correspondant aux zones agricoles ;
- **Secteurs Ap**, correspondant aux zones agricoles « à protéger » pour des motifs paysagers et écologiques. La zone Ap comprend des secteurs identifiés comme « corridor écologique » où l'activité agricole doit se concilier aux enjeux environnementaux. Il s'agit notamment :
 - De continuités écologiques entre milieux naturels et aux liaisons permettant le déplacement des animaux entre le coteau et la plaine
 - De corridors linéaires le long du réseau hydrographique
 - Un autre secteur correspond au secteur agricole situé entre l'autoroute et l'Isère et identifié comme secteur à fort enjeu en matière de potentiel agronomique.
- **Secteur Ac**, correspondant au périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable du trou bleu.

Les dispositions générales du règlement, en première partie du document, sont applicables à la présente zone, en complément des dispositions spécifiques énoncées ci-dessous.

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

ARTICLE A1 – Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION Zone A	AUTORISATION Zone Ap	AUTORISATION Zone Ac
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	(*)		
	Exploitation forestière			
Habitat	Logement	(1)		
	Hébergement			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(2)	(2)	(3)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION Zone A	AUTORISATION Zone Ap	AUTORISATION Zone Ac
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

(*) les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisés lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles sont limitées à une surface de plancher maximum de 200m² et l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

(1). Les nouvelles constructions et les extensions à usages d'habitation strictement liées à l'activité agricole sont autorisées sous conditions suivantes :

- Dans la limite de 140 m² de surface de plancher (extensions comprises) ;
- Dans le cas de bâtiments nouveaux qui viennent s'ajouter à des bâtiments d'exploitations existants (maisons des agriculteurs), ils devront être à proximité de ces derniers.
- Les extensions mesurées des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes qui lui sont liées, sous réserve :
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - De maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
 - De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
 - Que les extensions ne conduisent pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé, dans la limite de 140m² de surface de plancher ;
 - Qu'une distance maximale d'implantation de 10 mètres entre l'annexe et la construction principale lorsqu'il s'agit d'un logement soit respectée.
 - Que la surface totale des annexes soit limitée à 30m² de surface de plancher
- Un seul siège d'exploitation est autorisé y compris en cas de cession ou de transfert de l'activité.
 - Tout projet de logement de fonction agricole doit justifier la nécessité d'une présence permanente de l'exploitant, en lien direct avec les besoins de l'exploitation, conformément à la jurisprudence (CE, 18 juillet 2011, n°323479).

(2). Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraîchère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'attention sera portée lors de la conception de ces ouvrages sur les conditions de passage de la faune.

- L'aménagement routier de contournement de la ville de Crolles est autorisé ;
- Les aménagements d'aires sportives ou d'évolution sportive dans la mesure où ils ne créent pas de risques de pollutions (aire d'atterrissage de vol libre, etc...) et où ils n'induisent aucune construction nouvelle ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

(3). En Ac, sont autorisées

- Les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau ;
- Les équipements et travaux liés aux transports d'énergie électrique et aux télécommunications ;
- La réalisation ponctuelle de remblais, sous réserve de l'emploi de matériaux d'origine naturelle strictement inertes et après déclaration auprès de la mairie ;

ARTICLE A2 – Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

Toutes zones :

- Tous les types d'occupations non autorisées et soumises à des conditions particulières ;
- Les terrains de campings et caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des installations d'accueil et de séjour liées à l'activité des exploitations agricoles ;
- Les piscines.

En Ap :

- Toute nouvelle construction à l'exception de celle autorisée dans l'article A1

En Ac :

- Toute construction, superficielle ou souterraine ;
- Les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole ;
- La pose de canalisation de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
- L'approfondissement du lit des canaux ;
- Les excavations, les exhaussements, les déblais, les tubes de forages qui affectent la couche argileuse de protection de l'aquifère ;
- L'infiltration des eaux de ruissellements issues d'aires imperméabilisées ;
- Les aires de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les stockages, mêmes temporaires, de tous produits susceptibles de polluer les eaux : produits chimiques (fuel...) et fermentescibles (fumier, lisier...) ;
- Les dépôts de déchets de tous types (organiques, chimiques, radioactifs) y compris les déchets inertes ;
- La création de cimetières ;
- La création de mares, plans d'eau, puits ou forages.

Sont autorisées :

En A :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à conditions qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à l'agriculture et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif (prévention des risques naturels, ligne électrique HTB par exemple).

En Ap :

- Les installations ou les aménagements nécessaires à la protection contre les risques naturels, à l'accueil du public, à condition de préserver la qualité des sites et des paysages;
- L'aménagement routier de la voie de contournement de la commune à condition que l'attention soit portée lors de la conception de cet ouvrage sur les conditions de passage de la faune.

ARTICLE A3 – Mixité sociale et mixité fonctionnelle

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A4 – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les règles de volumétrie et d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes électriques « HTB ».

A4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

A4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée à 4 m minimum des limites séparatives.

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

A4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à proximité immédiate et dans tous les cas à moins de 25 m des bâtiments d'exploitation. Elles devront former un ensemble cohérent avec ces derniers.

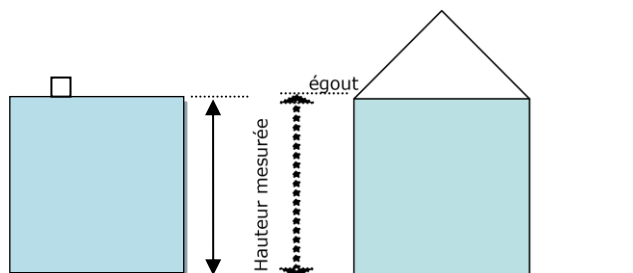
A4d. Emprise au sol des constructions

Sans objet

A4e. Hauteur maximale des constructions

Modalités de calcul de la hauteur

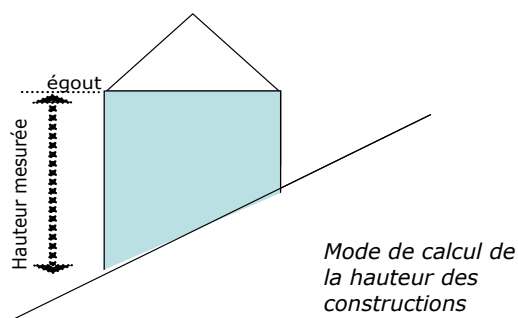
La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.



Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction (*voir schéma*).

Cette hauteur sera mesurée :

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



Hauteur maximum

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

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

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

ARTICLE A5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Toutes zones :

Murs extérieurs et enduits :

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

Aspect des toitures :

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront :

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

Couleurs des bois et éléments métalliques :

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

Les climatiseurs :

- Doivent être dissimulés au regard des voies publiques ;
- Sont interdits sur les toitures, excepté sur les toitures terrasses végétalisées.

Les clôtures

Pour les clôtures autour des constructions à usage d'habitation, la clôture devra être la plus discrète possible, composée d'une haie végétale constituée d'essences vives et variées, doublée ou non d'un grillage. Les portails seront le plus simple possible et devront s'intégrer à la construction et dans le site ;

Seules les clôtures de type agricole sont autorisées (par exemple : barbelés, filet mouton, fil électrique) ;

Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan masse (article R431-9 du Code de l'Urbanisme) ;

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissades...), présenter des mailles suffisamment grandes de l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 20cm minimum.

ARTICLE A6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

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

Ces difficultés techniques concernent :

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

ARTICLE A7 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A8 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Voir dispositions générales

ARTICLE A9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non-collectif, les conditions d'un assainissement individuel

Voir dispositions générales

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

CHAPITRE 1 – Zone Naturelle (N)

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

La zone N comprend les secteurs :

- **N** : correspondant aux zones naturelles y compris celles présentant un fort intérêt écologique. Il s'agit par ce classement de préserver les milieux naturels remarquables les plus sensibles aux activités humaines une partie du Marais de Montfort et la Zone naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de l'Isère. Il s'agit également des corridors écologiques le long des ruisseaux de Crolles, de Montfort et du Craponoz ;
- **Nparc** : correspondant au parc public Jean-Claude Paturel ;
- **Nfr** : zones de frange verte permettant de créer des zones tampon entre les zones d'habitat et celles d'activités et susceptibles d'accueillir également tous types de réseaux et des aménagements piétons-cycles.

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

Les dispositions générales du règlement, en première partie du document, sont applicables à la présente zone, en complément des dispositions spécifiques énoncées ci-dessous.

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

ARTICLE N1 – Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION Zone N	AUTORISATION Zone Nparc	AUTORISATION Nfr
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitat	Logement	(1)		
	Hébergement			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION Zone N	AUTORISATION Zone Nparc	AUTORISATION Nfr
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(2)	(2)(3)	(2)(3)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs		(4)	
	Autres équipements recevant du public		(4)	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

(1) Les extensions mesurées des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes qui lui sont liées, sous réserve :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- De maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
- Que les extensions ne conduisent pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé, dans la limite de 140m² de surface de plancher ;
- Que la surface totale des annexes soit limitée à 30m² de surface de plancher ;
- Qu'une distance maximale d'implantation de 15 mètres entre l'annexe et la construction principale lorsqu'il s'agit d'un logement soit respectée.

(2) Pour les lignes électriques HTB : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

(4) Les équipements sportifs et équipements publics sont autorisés à condition qu'ils soient strictement nécessaires et indispensables au bon fonctionnement du parc Jean-Claude Paturel.

ARTICLE N2 – Interdictions et limitation de certains usages, affectations des sols et type d'activités

Sont interdit :

- Tous les types d'occupation et d'utilisation des sols non autorisés.
- Dans les secteurs de la zone N, toute construction et tout aménagement sont interdits, sauf ceux soumis à des conditions particulières ;
- Les piscines.

Sont autorisés sous conditions :

Dans les zones de danger situées de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz naturel :

- Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf colonne IRE des tableaux en Annexe du présent PLU) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ses projets sur sa canalisation
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (cf colonne PEL des tableaux en Annexe du présent PLU) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (cf colonne ELS des tableaux en Annexe du présent PLU) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Dans les zones de danger situées de part et d'autre le transport d'hydrocarbures liquides entre la Méditerranée et la région Rhône-Alpes :

- Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf colonne IRE des tableaux en Annexe du présent PLU) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ses projets sur sa canalisation
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (cf colonne PEL ou PEL PC des tableaux en Annexe du présent PLU) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (cf colonne ELS ou ELS PC des tableaux en Annexe du présent PLU) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE N3 – Mixité sociale et mixité fonctionnelle

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N4 – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les règles de volumétrie et d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes électriques « HTB ».

N4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

N4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée à 4 m minimum des limites séparatives.

N4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

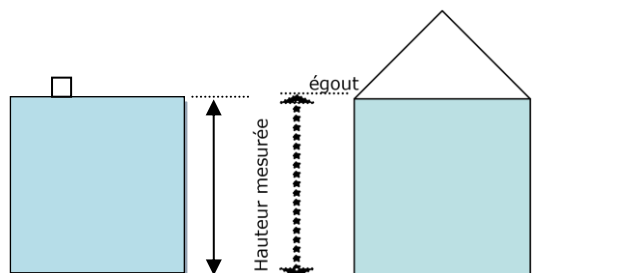
N4d. Emprise au sol des constructions

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

N4e. Hauteur maximale des constructions

Modalités de calcul de la hauteur

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

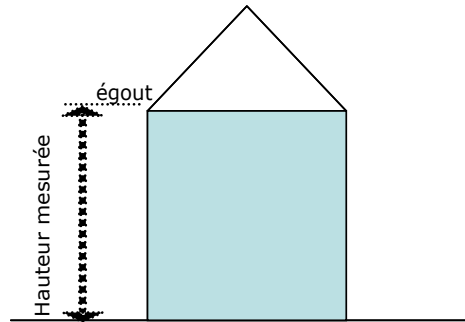


Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction (voir schéma ci-dessous).

Cette hauteur sera mesurée :

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

*Mode de calcul de
la hauteur des
constructions*



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

Hauteur maximum

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m.

En Nparc :

- 10 m pour des constructions autres ;
- 2,5 m pour les abris dans les jardins familiaux.

ARTICLE N5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Toutes zones :

Murs extérieurs et enduits :

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

Aspect des toitures :

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront :

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

Couleurs des bois et éléments métalliques :

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

Les clôtures

Pour les clôtures autour des constructions à usage d'habitation, la clôture devra être la plus discrète possible, composée d'une haie végétale constituée d'essences vives et variées, doublée ou non d'un grillage. Les portails seront le plus simple possible et devront s'intégrer à la construction et dans le site ;

Seules les clôtures de type agricole sont autorisées (par exemple : barbelés, filet mouton, fil électrique) ;

Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan masse (article R431-9 du Code de l'Urbanisme) ;

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissages...), présenter des mailles suffisamment grandes de l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 20cm minimum.

ARTICLE N6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

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

Ces difficultés techniques concernent :

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

ARTICLE N7 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

SECTION III – Equipements et réseaux

ARTICLE N8 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Voir dispositions générales

ARTICLE N9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non-collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Voir dispositions générales



Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Crolles

Annexes au règlement écrit
Approbation – 27/06/2025

REVISION DU PLU
CROLLES

Fiches
thématiques
Patrimoine bâti

PREAMBULE

Les fiches de recommandations sur la restauration et la transformation du patrimoine bâti de Crolles ont pour objectif la préservation mais aussi la remise en valeur des secteurs historiques de Crolles – centre-bourg et anciens hameaux ruraux.

La ville de Crolles présente un réel intérêt patrimonial, aujourd’hui mis à mal par les fortes extensions urbaines des décennies récentes et par des interventions architecturales qui ont pu avoir tendance à banaliser, voire dénaturer le patrimoine bâti de la commune. Les maisons de bourg, les maisons « dauphinoises », les maisons rurales et les anciennes fermes de Crolles présentent pourtant des caractéristiques architecturales de qualité qui font leur spécificité patrimoniale et l’identité historique de la ville.

Ces fiches présentent donc des orientations devant permettre de requalifier des espaces bâtis patrimoniaux aujourd’hui trop peu connus ou reconnus. Elles portent sur la restauration et la transformation des toitures et des façades du patrimoine bâti et de ses abords, dans le respect de leurs caractéristiques traditionnelles. Elles concernent toutes les constructions anciennes de Crolles, qu’elles aient encore conservé leur authenticité dans l’objectif de leur préservation ou qu’elles aient déjà été fortement transformées dans l’objectif de leur requalification.

La restauration du bâti traditionnel et son entretien sur le long terme nécessitent des interventions particulières. En effet, les techniques modernes (enduit ciment, menuiseries plastiques...) ne conviennent pas à ce type de constructions réalisées avec des matériaux « vivants » (la pierre, le sable, le bois...) qui se détériorent s’ils sont trop contraints et/ou calfeutrés.

En cas d’entretien ou de réfection légère, il est toujours préférable, pour des questions esthétiques, économique et de développement durable, de conserver les éléments existants et de les réparer. Le réemploi d’autres éléments anciens est aussi une bonne solution.

Ces fiches constituent un guide de bonnes pratiques. Elles doivent donc permettre de valoriser l’identité architecturale et paysagère spécifiques de Crolles, qui fait patrimoine mais qui constitue un cadre de vie de qualité pour les habitants d’aujourd’hui et de demain.

SOMMAIRE

FICHE 1/ ENTREtenir ET RESTAURER UNE CONSTRUCTION ANCIENNE OU PATRIMONIALE

1.1 – Charpentes et couvertures

- 1.1.1 - Les charpentes : formes et pentes de toit
- 1.1.2 - Les matériaux de couverture
- 1.1.3 - Le traitement des débords de toit
- 1.1.4 - Les cheminées anciennes
- 1.1.5 – Les lucarnes anciennes
- 1.1.6 – Les éléments de décor des toitures : épis de faîtage, crêtes de toit, lambrequins

1.2 – Façades et maçonneries

- 1.2.1 - Les maçonneries et les enduits
- 1.2.2 - Les structures et bardages bois
- 1.2.3 - L'organisation des façades et les ouvertures existantes
- 1.2.4 - Les éléments et détails architecturaux spécifiques : séchoirs à noix, fenêtres à meneaux, linteaux à accolade, oculi, dates et décors sculptés ou d'enduit

1.3 – Menuiseries et ferronneries

- 1.3.1 - Les portes
- 1.3.2 - Les fenêtres et volets
- 1.3.3 – Les ferronneries et garde-corps
- 1.3.4 - Couleurs

FICHE 2/ REHABILITER ET TRANSFORMER UNE CONSTRUCTION ANCIENNE

2.1 – En toiture

- 2.1.1 - Création d'une ouverture en toiture
- 2.1.2 – Création d'une nouvelle souche de cheminée
- 2.1.3 - Les terrasses de toit

2.2 – En façade

- 2.2.1 - Création d'une ouverture en façade
- 2.2.2 – Pose de garde-gorps
- 2.2.3 - Création d'un balcon
- 2.2.4 - Transformer une dépendance en habitation

2.3 – Réalisation d'une extension ou ajout d'une véranda

FICHE 3/ INTEGRER LES DISPOSITIFS TECHNIQUES, DE PRODUCTION ET D'ECONOMIE D'ENERGIE SUR UNE CONSTRUCTION PATRIMONIALE

3.1 – Intégrer les dispositifs techniques

- 3.1.1 - En toiture : antennes, paraboles, conduits divers
- 3.1.2 – En façade : coffrets réseaux, boîtiers techniques, fibre, boîte aux lettres

3.2 – Isolation de la construction

- 3.2.1 - Isolation de la toiture
- 3.2.2 - Isolation des façades

3.3 – Dispositifs de production d'énergies renouvelables

- 3.3.1 - Panneaux solaires ou photovoltaïques
- 3.3.2 - Autres dispositifs

FICHE 4/ COURS, JARDINS, CLÔTURES

4.1 – Clôtures et jardins existants

- 4.1.1 – Entretenir les murs en pierre
- 4.1.2 – Portails anciens et chasses-roues
- 4.1.3 – Cours et jardins : haies, plantations, sols

4.2 – Modifications de la clôture ou du jardin

- 4.2.1 - Créer un nouvel accès dans la clôture

4.2.2 - Les espaces de stationnement

4.2.3 - Construire un abri ou une annexe

4.2.4 - Et mon garage ?

4.2.5 – Et ma piscine ?

FICHE 1 – ENTRETENIR ET RESTAURER UNE CONSTRUCTION ANCIENNE OU PATRIMONIALE

1.1 – CHARPENTES ET COUVERTURES

1.1.1 – Les charpentes : formes et pentes de toit

Les toitures traditionnelles à Crolles sont assez simples mais présentent également une certaine élégance, notamment pour les maisons « dauphinoises », liée à leur hauteur et à la présence de croupes et de coyaux. Les toitures peuvent être à deux, trois ou quatre pans selon les types architecturaux. Les pentes sont fortes et les toitures massives, avec la présence de débords de toit importants soulignant avec force la présence de la toiture dans le paysage bâti. Les coyaux permettent de chasser la pluie et la neige le plus loin possible des façades et arrondissent les arêtes basses du toit.

Orientations :

La toiture est un élément important du paysage bâti traditionnel. La préservation de la forme et du gabarit des toits est une des conditions essentielles du maintien de la qualité architecturale du bâti ancien. On veillera donc à préserver, en cas de réfection, la simplicité et la qualité des charpentes et des toitures, notamment les coyaux qui ont une valeur autant utilitaire qu'esthétique. Les formes à deux pans, à croupes ou en pavillon et les fortes pentes des toitures conserveront leurs dispositions d'origine, sauf à restaurer un état antérieur sur une toiture ayant été dénaturée.



1.1.2 – Les matériaux de couverture

Les toitures anciennes de Crolles présentent une très belle qualité de matériaux lorsque les couvertures anciennes ont été maintenues. Elles illustrent la transition entre la tuile dauphinoise écaille, issue de la Chartreuse, et la tuile « ronde », « tige de botte » ou canal, issue de Méditerranée : on retrouve les deux types de tuile sur la commune. Est également

présente la tuile grand moule à emboîtement (dite « mécanique ») issue de l'industrie du début du XXe s. et qui a permis de rénover certaines toitures à moindre coût. Les maisons dauphinoises sont plutôt couvertes en tuile écaïlle, les fermes et maisons rurales présentent plutôt des tuiles canal ou « mécaniques ». L'ardoise fait son apparition au XIXe siècle sur les toitures des édifices publics et des villas construits à cette époque, elle est donc à réserver aux bâtiments de cette période et de cette typologie architecturale.

Orientations :

Les couvertures seront restaurées selon leur matériau d'origine, en tuiles écaïlles, tuiles tige de botte ou ardoises. Les tuiles seront en terre cuite et les tons légèrement nuancés bruns seront privilégiés (2 ou 3 nuances). L'attention sera portée sur le lien entre le matériau utilisé et la pente de toit.

En cas de réfection de la couverture, il est toujours préférable de conserver les tuiles anciennes, en remplaçant par des neuves celles devenues poreuses ou gélives.

Les tuiles canal à crochet peuvent également être utilisées (pour les anciennes toitures en tuiles tige de botte). Dans ce cas, il est préconisé d'employer des tuiles anciennes en bon état comme tuiles de dessus ou de couvert apparentes et des neuves comme tuiles de dessous ou de courant non visibles fixées sur un litelage neuf. On évitera la pose sur plaque ondulée.

Les arêtes et le faîtage du toit seront de préférence restaurés avec des tuiles tige de botte hourdées au mortier de chaux.

Pour les constructions secondaires de petite taille, la tuile mécanique à emboîtement peut également être une solution de réfection à moindre coût à condition que les toitures concernées soient peu visibles. Ce type de tuile, utilisé partout sur le territoire national, a en effet tendance à favoriser la banalisation des paysages et n'est pas adapté à toutes les toitures. Pour certaines villas du XIXe siècle ou du début du XXe siècle, elle a été néanmoins employée dès l'origine de la construction et peut donc être utilisée pour leur restauration.

On évitera les tuiles de rive à rabat sur les pignons, particulièrement disgracieuses.



1.1.3 – Le traitement des débords de toit

Les débords ou dépassées de toit forment une des caractéristiques architecturales fortes des toitures montagnardes. A Crolles, certaines constructions présentent des débords de toit très profonds, particulièrement remarquables, protégeant les murs des intempéries et de la neige, et soulignant d'un trait d'ombre le haut des façades. Ils marquent de leur présence les alignements bâtis comme le paysage architectural local.

Ces débords laissent apparaître une charpente extérieure (consoles, jambages et chevrons) et un traitement de la sous-face en voliges ou planches de bois qui participent à l'architecture de la construction et de la rue. Le traitement des sous-faces de ces débords doit donc être aussi soigné que celui de la couverture afin de participer à la mise en valeur du bâti patrimonial comme de l'espace public.

Orientations :

Les débords de toiture existants seront maintenus. En cas de réfection, le traitement de leur structure porteuse comme de leur sous-face sera particulièrement soigné.

En fonction des dispositions d'origine, les débords de toit pourront être traités soit :

- avec des voliges bois laissées brutes et à leur vieillissement naturel,
- en étant fermés à l'aide de planches de bois régulières, posées parallèlement ou perpendiculairement au mur gouttereau, laissées brutes ou peintes de façon cohérente avec la couleur de la façade.

L'épaisseur des planches neuves sera appréciée en fonction des planches anciennes afin de préserver une cohérence d'ensemble.

Les aisseliers, les chevrons apparents et les poutres débordantes préserveront leurs dispositions d'origine. Les éventuels éléments sculptés ou chantournés seront conservés ou restitués.

En cas d'isolation de la toiture, il s'agira de ne pas répercuter au niveau des débords de toit la surépaisseur occasionnée par l'isolation. Le traitement du débord devra permettre de préserver la finesse de la rive.

Certains débords de toit présentent une corniche en bois qui sera préservée et restaurée.





1.1.4 – Les cheminées anciennes

Les cheminées anciennes sont sobres. Réalisées en brique, elles sont assez courtes et de petites dimensions. Elles peuvent présenter un chapeau de deux tuiles posées l'une contre l'autre ou des mitres. Les cheminées ont un impact sur l'architecture de la construction mais également sur la perception des paysages bâtis.

Orientations :

Les souches de cheminée traditionnelles anciennes seront conservées et restaurées en préservant leurs dispositions d'origine, sauf contraintes techniques.

Elles garderont leur caractère trapu. La maçonnerie de brique pourra être couverte avec un enduit de même nature et couleur que celui de la façade ou rester apparente. Les cheminées pourront retrouver un chapeau en tuiles ou une mitre en briques.



1.1.5 – Les lucarnes anciennes

Les lucarnes sont peu nombreuses sur le territoire. Néanmoins on peut retrouver des lucarnes en bois sur certaines maisons dauphinoises ou en zinc sur des constructions bourgeoises du XIXe siècle. Elles témoignent du besoin de ventiler les combles servant de stockage dans les maisons rurales ou d'éclairer les sous-pentes servant au logement de la domesticité dans les maisons bourgeoises. Ces ouvrages sont de petites dimensions.

Orientations :

Les lucarnes anciennes seront préservées afin de maintenir le caractère architectural d'origine de la construction. Il est important de ne pas modifier leurs proportions et de conserver leurs dimensions modestes afin de ne pas déséquilibrer la composition architecturale d'ensemble de la construction. Leurs matériaux et leurs éventuels éléments de décor pourront être mis en valeur.



1.1.6 – Les éléments de décor des toitures

Les constructions anciennes présentent des éléments de toiture qui ont à la fois un rôle utilitaire (protéger les zones sensibles des toitures comme le faîtage ou les angles des croupes, aider à l'écoulement des eaux) et esthétique en apportant des détails d'ornementation ou contribuant à affiner la silhouette d'ensemble. Il s'agit des épis de faîtage, en terre cuite ou en zinc selon l'époque ou le type de construction, plus ou moins ornementés, implantés au sommet des croupes ; des crêtes de toit en zinc protégeant le faîtage des villas bourgeoises du XIXe siècle ; des lambrequins ajourés en bois ou en métal accrochés à l'égout, témoignant également d'une architecture du XIXe siècle, ornant le linéaire de la toiture et facilitant l'écoulement de l'eau.

Orientations :

Les éléments de décor de toiture participent à la qualité architecturale des toitures comme de l'ensemble de la construction. Il s'agira de les conserver en cas de réfection ou de les restaurer dans leurs formes, leur matériau d'origine et leurs détails afin de préserver la finesse de traitement des toitures anciennes.





1.2 – FAÇADES ET MAÇONNERIES

La façade est comme le visage ou la peau d'une maison : elle la protège des intempéries et des aléas climatiques extérieurs, elle reflète son organisation intérieure et les usages de ses habitants et prend une dimension esthétique plus ou moins marquée selon le statut social des habitants ou l'époque de construction. Plusieurs éléments sont donc à prendre en compte sur les façades d'une construction ancienne que l'on souhaite restaurer ou transformer : les particularités structurelles et constructives d'un bâti élevé avec des matériaux naturels issus de l'environnement proche, les éléments et les détails qui témoignent d'une typologie patrimoniale, d'une histoire, d'une qualité d'architecture et enfin l'organisation des ouvertures qui composent souvent une façade remarquable, mettant également en valeur la qualité des maçonneries et des enduits. Restaurer les façades d'une maison c'est se poser avant tout la question du maintien des caractéristiques constructives et architecturales des éléments qui la composent.

En cas de travaux d'entretien ou de restauration d'une construction ancienne, on tiendra ainsi particulièrement compte en façade des éléments suivants :

1.2.1 – Les maçonneries et les enduits

Le patrimoine bâti crollois est avant tout une architecture de pierre, qui trouve son unité dans la blancheur du calcaire utilisé pour la construction. Pays de calcaire, le Grésivaudan est aussi un pays de chaux, liant des mortiers et des enduits dont les teintes claires reflètent celles des sables utilisés. La chaux présente également l'intérêt de laisser « respirer » les maçonneries, c'est-à-dire de favoriser les échanges hygrothermiques de l'intérieur de la maison et du mur vers l'extérieur, évitant les désordres associés au maintien de l'eau dans les maçonneries.

Le matériau de base pour la construction est ainsi la pierre calcaire blanche grisâtre, assemblée en moellons grossier pour les murs et en blocs parfois de taille impressionnante pour les encadrements et les chaînes d'angle. Le bois peut également entrer dans la construction pour certaines baies et en bardage. La brique est présente de façon plus ponctuelle (conduits de cheminée, quelques piliers et arcades).

Les façades étaient enduites, ce qui permettait de protéger la maçonnerie des intempéries et du gel, de participer à l'isolation de la construction contre le froid et de mettre en valeur la composition architecturale.

Constitué de pierres locales assemblées avec du mortier de chaux et de sable qui provient de l'érosion de ces mêmes pierres, le mur est ainsi un ensemble cohérent où chaque matériau est en adéquation avec son voisin. Son épaisseur varie généralement de 50 à 80 cm.

Ce mur de pierre n'est pas une barrière étanche. L'épaisseur de pierre offre une forte inertie thermique (habitat frais l'été, tempéré l'hiver). La relative porosité du matériau implique un important échange gazeux et hydraulique avec l'atmosphère : l'humidité traverse doucement le mur, depuis le sol et dans son épaisseur. C'est ce phénomène qui assure la longévité de l'ouvrage.

Il ne faut donc pas chercher à :

- *isoler un mur ancien selon des normes prévues pour le bâti contemporain,*
- *rendre étanche le mur (ciment, peintures ou revêtements plastiques...) : l'humidité remontant du sol et celle migrant de l'intérieur de l'habitation s'y trouveraient prisonnières et créeraient à moyen terme (20 à 30 ans) des désordres importants.*

Orientations :

De façon générale, les maçonneries de pierre seront conservées, notamment celles des encadrements des ouvertures et des chaînages d'angle des façades. On cherchera dans la mesure du possible à préserver les enduits anciens en bon état, qui si besoin peuvent être ravivés par un lait de chaux.

D'un point de vue structurel autant qu'esthétique, il est essentiel que les maçonneries soient restaurées et enduites en respectant les dispositions d'origine, notamment :

- la nature et l'appareillage des pierres, particulièrement dans les chaînages d'angle et les encadrements mais aussi pour les moellons de remplissage,
- la qualité des mortiers et des enduits : nature des liants à la chaux, granulométrie et couleurs des sables, traitement couvrant ou « à pierre vue » (laissant affleurer la pierre).

Les façades d'une même unité bâtie, même si elle a fait l'objet d'une division de propriété, doivent être traitées de façon homogène afin d'éviter un effet « arlequin » disgracieux.

Sur les édifices publics, les châteaux et maisons fortes, les maisons dauphinoises, les maisons de bourg et les villas, on appliquera de préférence un enduit couvrant, mettant en valeur le caractère plus urbain ou bourgeois de l'édifice et la régularité de l'architecture.

Sur les fermes, maisons rurales ou sur les dépendances, les enduits peuvent être appliqués « à pierre vue », c'est-à-dire en laissant affleurer la pierre.

Les surépaisseurs d'enduit, le détournage des pierres au niveau des chaînages d'angle ou des encadrements, les joints creux ou en saillie, les matériaux à empreintes sont à proscrire. Au niveau des encadrements, l'enduit vient mourir sur la pierre sans surépaisseur. Le détournage

irrégulier voire aléatoire des pierres d'encadrement ou de chaînage est à éviter car il donne un caractère « mou » au traitement des façades qui n'est pas adapté. On préférera un détournement régulier droit si l'on souhaite faire apparaître la pierre. Néanmoins, le détournement ne devrait être envisagé que si l'appareillage de la maçonnerie est régulier, avec des pierres taillées faites pour être apparentes. Les moellons (pierres non taillées mais équarries) sont traditionnellement couverts par l'enduit qui permet de protéger et d'embellir la façade. La régularité des encadrements et chaînages étaient simulés par des décors d'enduit.

On préférera un enduit réalisé à la chaux et si possible en évitant les produits pré-formulés, trop uniformes : la parenté de la chaux avec le calcaire des maçonneries permet un bon accrochage par réaction chimique. Outre ses qualités de perspiration et de régulation hydrique et thermique, sa souplesse lui permet de suivre les petites déformations ultérieures du mur sans se fissurer.

Plus durs que l'enduit à la chaux, les enduits-ciment sont à éviter pour leur rendu inesthétique mais aussi à cause des désordres qu'ils peuvent provoquer dans les maçonneries en rendant les murs étanches et en empêchant la vapeur d'eau de s'évacuer. Ils se fissurent également plus facilement avec les déformations du mur.

L'enduit sera appliqué en deux (enduit fin) ou trois couches (enduit épais) avec une fine couche de finition talochée fin qui donnera la texture finale, de préférence lissée. Un badigeon de chaux peut ensuite donner une couleur à la façade et permettre de restituer des décors (coloration plus claire des encadrements et des chaînages d'angle par exemples). Une finition plus granuleuse (légèrement grattée par exemple) pourra être appliquée sur des constructions au caractère rural ou les dépendances (qui pourront être également traitées « à pierre vue »).

Les baguettes d'angle sont vivement déconseillées de façon générale et notamment pour les constructions identifiées comme remarquables.

Afin de préserver la qualité et la diversité des façades, les décors d'enduit sont à conserver ou restituer (voir chapitre 1.2.4).





1.2.2 – Les structures et bardages bois

Certaines dépendances notamment présentent des parties de façade en structures bois couvertes de bardages parfois à peine équarris. Ils rappellent le caractère d'origine agricole et rural de certains secteurs de Crolles.

Orientations :

De façon générale et dans la mesure du possible, les structures et bardages bois anciens seront conservés ou réutilisés.

L'épaisseur et l'aspect des planches des bardages neufs sera appréciée en fonction des planches anciennes afin de préserver une cohérence d'ensemble. Les planches seront de préférence laissées à leur vieillissement naturel, huilées ou traitées aux sels métalliques s'ils ne modifient pas l'aspect naturel du bois.

On évitera des traitements de type vernissage ou lasurage des planches et des bardages dont l'aspect brillant modifie l'aspect d'ensemble de la construction rurale.



1.2.3 – L'organisation des façades et les ouvertures existantes

Les différents types d'ouvertures répondent chacun à des usages particuliers et permettent de lire les différents espaces qui composent la construction : porte piétonne d'entrée dans l'habitation, fenêtres du logis, porte d'écurie, porte de grange, fenestrou d'aération... Leur organisation en façade témoigne du caractère de l'édifice : plutôt rural, urbain, bourgeois... et participe à sa caractérisation en tant qu'élément de patrimoine. Il s'agit donc de maintenir l'équilibre entre les pleins et les vides de la façade d'origine, la logique des formes et des proportions des baies anciennes dans le lien qu'elles entretiennent avec les usages historiques du bâti, afin de préserver la qualité et la lisibilité architecturales de l'édifice comme la cohérence d'ensemble qui relie sa forme et son histoire.

Orientations :

Le rythme et les trames architecturales organisant les ouvertures en façade seront maintenus. On veillera à conserver le caractère massif d'origine des façades rurales, notamment celles orientées au nord, originellement peu voire pas ouvertes.

Les ouvertures anciennes ont une histoire et constituent des témoins de celle du bâtiment dans son ensemble (époque de construction ou de modification, anciens usages...). On veillera donc à ne pas modifier les ouvertures anciennes existantes, sauf dans le cas d'une baie transformée récemment (notamment en cas d'élargissement) et dont on souhaite rendre les proportions d'origine.

L'aspect régulier des façades anciennes, quelle que soit la typologie de la construction, donné par l'organisation des ouvertures en travées régulières superposant selon des axes verticaux les différents percements, est à maintenir. La modification d'une baie existante peut d'autant plus déséquilibrer une façade ancienne que celle-ci est régulière. La création d'une nouvelle baie s'inscrira donc également avec tact dans la composition existante.

Il est toujours préférable de créer une nouvelle ouverture dans les mêmes proportions que les anciennes, plutôt que de modifier une baie qui participe à l'histoire et à la composition architecturale de la construction. L'élargissement des ouvertures traditionnelles notamment est un facteur de banalisation voire de dénaturation des façades anciennes.

La transformation d'un garage ou d'un ancien local commercial en espace de vie peut néanmoins engendrer la transformation de l'ouverture : voir fiche 2.



Une architecture traditionnelle régulière





1.2.4 – Les éléments et détails architecturaux spécifiques

De façon générale, l'architecture ancienne est sobre et de caractère « montagnard ». Elle ne présente que peu d'éléments de décor ou d'ornementation. Néanmoins les façades comportent des détails remarquables, implantés à des endroits stratégiques, qui témoignent de l'ancienneté de la construction et de sa qualité : linteaux à accolade, fenêtres à meneaux, oculi, décors sculptés ou d'enduit, date ou inscription, cadrans solaires traduisent la qualité des constructions.

Ces détails sont notamment visibles sur les maisons dauphinoises ou certaines maisons de bourg mais peuvent aussi être présents sur des maisons rurales (linteaux à accolade notamment). Ils constituent un héritage des XVIe au XIXe siècles et sont à conserver précieusement et à mettre en valeur.

Les séchoirs à noix constituent un élément architectural spécifique rappelant une activité de production agricole sans doute ancienne et devenue dominante au XIXe siècle et qui a marqué le territoire.

Les séchoirs à noix

Les séchoirs peuvent être soit des bâtiments indépendants, conçus spécialement pour cela, soit être aménagés dans les combles d'une dépendance. Ils sont reconnaissables par les grandes ouvertures ménagées dans les parties hautes des pignons ou par le « soulèvement » de la toiture au-dessus des murs goutterots, ménageant ainsi des espaces de ventilation. Les séchoirs à noix à Crolles mêlent des murs maçonnés à une structure bois portant une toiture avec de larges débords protégeant les noix des intempéries. Les grandes ouvertures assurent la ventilation nécessaire au séchage.

Les détails historiques : fenêtres à meneaux, linteaux à accolade, oculi, dates, inscriptions, cadrans solaires

Si les façades ne comportent pas d'éléments de modénature spécifiques (génoises, corniches...), l'architecture ancienne à Crolles présente par contre de nombreux détails particulièrement intéressants, témoignant du caractère historique des constructions et contribuant à valoriser l'architecture par la finesse de leur traitement. On observe notamment de nombreux linteaux à accolade sur des constructions de qualité comme rurales, des fenêtres

à meneaux avec parfois des éléments de mouluration médiévale, mais aussi, sur les maisons dauphinoises, des baies à ogives trilobées marquant l'ancienneté du bâti d'origine même si celui-ci a pu être modifié au XVIIIe siècle par exemple. Les petites fenêtres d'attique de forme ovale (oculi) sont également caractéristiques et traduisent des façades construites ou modifiées aux XVIIIe ou XIXe siècles. Enfin des dates ou des inscriptions gravées sur les linteaux sont autant de signes des habitants qui se sont succédé en ces lieux. Tous ces détails participent au caractère patrimonial de la construction et créent un lien avec l'histoire de Crolles. Ils sont donc à préserver et à mettre en valeur.

Les éléments de décor : détails sculptés, jeux d'enduit

Certaines maisons au caractère plus bourgeois comportent autour de la porte d'entrée des éléments sculptés distinguant le propriétaire des autres habitants : fronton mouluré, pilastres latéraux, clef d'arc sculpté. Des décors d'enduit hérités du XIXe siècle sont encore visibles sur quelques façades, soulignant les angles par un traitement en chaînages réguliers avec un enduit clair contrastant avec l'enduit plus foncé du reste de la façade.

De façon générale, tous ces éléments et détails architecturaux, qui font la spécificité et la qualité de l'architecture ancienne, sont à préserver et restaurer dans le respect de leurs caractéristiques traditionnelles. Les détails architecturaux seront mis en valeur grâce à la restauration de l'enduit de façade au lieu d'être « noyés » dans une maçonnerie apparente qui n'était pas prévue à l'origine pour être visible.

Les séchoirs à noix constituent des témoins d'une production agricole caractéristique de la vallée de l'Isère. Il est donc particulièrement important de chercher à les conserver et de préserver les caractéristiques architecturales remarquables qui les rendent reconnaissables : leurs grandes ouvertures en pignon, les débords de toit profonds soutenus par des structures bois d'envergure, la non jonction entre les murs latéraux en maçonnerie et la toiture assurant la ventilation de l'intérieur du bâtiment. La restauration d'un séchoir à noix préservera donc la structure bois dans la mesure du possible ou la remplacera à l'identique, le bois étant laissé à son vieillissement naturel. Les maçonneries pierre seront restaurées comme pour les façades des maisons mais pourront être traitées « à pierre vue ». Le caractère massif des murs latéraux sera préservé, en contraste avec le caractère ouvert des pignons. Les ouvertures seront également préservées ou, si besoin, fermées par des matériaux transparents ou légers. La fermeture des séchoirs par des matériaux de type parpaings de ciment par exemple est à proscrire.

Les décors d'enduit encore existants sont à préserver. Ils peuvent être restaurés à l'aide d'un badigeon coloré reprenant les teintes d'origine. En cas de réfection totale de l'enduit, les décors anciens seront de préférence restitués afin de maintenir la diversité architecturale des façades et éviter la banalisation du paysage bâti.



1.3 – MENUISERIES ET FERRONNERIES

Si le sujet des menuiseries peut paraître anodin, c'est au contraire une thématique importante : la qualité des portes, fenêtres, volets a une influence majeure dans la perception des façades et de façon plus globale des espaces bâtis. Les menuiseries accompagnent l'architecture de la construction par la qualité des matériaux employés, la cohérence des formes en articulation avec la typologie et l'époque de la construction et l'harmonie des couleurs en lien avec les autres teintes de la façade. Les menuiseries anciennes participent également au caractère patrimonial de l'édifice, en tant que témoins d'un usage spécifique, d'une époque de construction ou qu'élément remarquable à part entière (portes urbaines ouvragées ou cloutées des XVIIe et XVIIIe siècles par exemple mais aussi porte de grange). La finesse des profilés des menuiseries anciennes simple vitrage, la partition traditionnelle des fenêtres à petits-bois, le dessin des moulurations d'une porte, l'arrondi du jet-d'eau et de la doucine, la qualité des volets à compartiments... sont autant de détails qui participent à la finesse de l'architecture et valorisent la construction dans son ensemble. Les menuiseries participent également à l'unité d'un bâtiment, l'homogénéité de leur traitement (matériau, dessin, couleurs) sur toutes les façades permettant d'améliorer la perception globale de la construction.

Focus : portes et menuiseries, quel matériau choisir ?

Les matériaux contemporains de facture peu qualitative comme le PVC ou l'aluminium sont à proscrire, notamment lorsque les portes, volets ou fenêtres sont des modèles standards de catalogue ou de grandes enseignes de bricolage. Ces menuiseries ne sont pas adaptées à l'architecture ancienne et ont tendance à banaliser les paysages bâtis patrimoniaux. Le PVC et l'aluminium nécessitent un nettoyage régulier, là où le bois peint avec des peintures de bonne qualité ne nécessite des travaux de réfection que tous les 10 ans environ.

Le bois présente également un caractère durable : là où une menuiserie bois altérée pourra être réparée, une menuiserie PVC devra être remplacée. Une fenêtre bois de bonne qualité pourra durer 50 ans, alors qu'une menuiserie PVC subira les altérations des rayons ultraviolets et des aléas climatiques.

S'il faut faire un choix lié au coût de la rénovation, on préférera poser des portes et des volets en bois et laisser l'aluminium ou, en dernier recours, le PVC aux fenêtres. Ce-dernier sera alors de préférence légèrement teinté afin d'éviter le blanc pur brillant. On peut également choisir de traiter les fenêtres visibles de l'espace public en bois et les autres en aluminium, bien qu'un traitement homogène pour toutes les façades d'une construction soit préférable.

Le PVC, qui reste une matière plastique, est dans tous les cas un matériau à proscrire : il est polluant à produire et à recycler, provoque des risques d'intoxication en cas d'incendie.

Le métal peut être utilisé pour fermer de grandes ouvertures comme les portes de grange ou les ouvertures des séchoirs à noix car il permet de conserver la finesse des profilés.

1.3.1 – Les portes

Les portes anciennes sont réalisées en bois peint ou huilé laissé à son vieillissement naturel. Elles sont généralement pleines mais certaines peuvent comporter des parties vitrées, en imposte notamment.

Orientations :

Afin de préserver l'authenticité de la construction, le maintien ou le confortement des portes originelles ou anciennes sera recherché en priorité.

En cas de remplacement, il s'agira de déposer totalement l'ancienne porte (dormant, sauf s'il est encore en bon état, et battant) afin de préserver les proportions de l'ouverture : la largeur de la nouvelle porte doit rester en adéquation avec le percement d'origine afin de ne pas dénaturer l'équilibre de la façade. On conservera ainsi la baie d'origine et son encadrement en adaptant la nouvelle porte à ses dimensions.

Les portes anciennes sont réalisées en bois plein, sans parties vitrées. C'est le type de porte à privilégier afin de respecter le caractère d'origine du bâtiment. Elles peuvent comprendre des éléments d'ornementation simples. Les maisons dauphinoises peuvent présenter une porte avec une imposte vitrée haute protégée par une ferronnerie. On peut également reprendre, notamment pour les maisons de bourg et les villas, un modèle de type 1900, avec la moitié haute de la porte vitrée en deux parties, permettant d'apporter plus de lumière à l'intérieur.

Les portes de dépendances sont en bois à lames jointives verticales, sans percement. Les portes de remise, plus petites et trapues, peuvent présenter des lames assemblées horizontalement.

De façon générale, on évitera :

- Le bois vernis ou lasuré, le PVC et l'aluminium
- En cas de parties vitrées : les faux petits-bois posés à l'intérieur du double-vitrage et les faux petits-bois trop fins et/ou dorés, les vitres miroir,
- les modèles de portes de catalogue.

1.3.2 – Les fenêtres et les volets

Les menuiseries anciennes sont réalisées en bois peint, les fenêtres découpées en 2 ou 3 carreaux par vantail. Les volets sont pleins et présentent peu de persiennes. Les ferrures sont peintes de la même couleur que le bois.

Orientations :

Le maintien ou le confortement des fenêtres et volets originels sera recherché en priorité.

En cas de remplacement des menuiseries :

- on évitera le changement des menuiseries dit *en rénovation* :
 - la baie d'origine et son encadrement seront conservées en adaptant la nouvelle menuiserie aux dimensions ;

- les anciennes menuiseries (dormant et vantaux) seront totalement déposées afin de préserver les proportions des fenêtres (largeur des nouvelles fenêtres en adéquation avec les percements d'origine), sauf si le dormant est en suffisamment bon état pour être conservé. Il s'agit d'éviter la pose d'un nouveau dormant sur l'ancien, ce qui réduit l'apport de lumière et engendre une surépaisseur particulièrement inesthétique ;
- les ferrures anciennes seront réutilisées dans la mesure du possible.
- Les nouvelles menuiseries resteront de forme simple et seront de préférence pleines et en bois. Il est fortement recommandé d'éviter l'aluminium et le PVC.
- Le dessin des menuiseries accompagne et met en valeur l'architecture de la construction dans son ensemble. Ainsi il est préférable que les fenêtres reprennent les partitions traditionnelles de trois carreaux plus hauts que larges par vantail, plutôt que de ne pas présenter de partitions (ce qui donne l'effet disgracieux d'un « trou » dans la façade).

Les dimensions des baies ne sont généralement pas normalisées. Il est donc préférable de réaliser des menuiseries à la demande plutôt que de modifier l'ouverture (souvent en réduction) pour l'adapter à des menuiseries standards.

De même, le volume des anciennes ouvertures de commerce et des portes de grange est à conserver, afin de préserver la lisibilité des fonctions historiques du bâtiment. Le remplissage avec la menuiserie peut être lui adapté aux besoins nouveaux (opacité de la partie basse par exemple pour créer une fenêtre) tout en cherchant à dessiner une composition équilibrée. La fermeture de grande taille pourra être réalisée en métal afin d'assurer la finesse des profilés. La devanture de la boutique ou les vantaux bois anciens de la porte de grange seront de préférence conservés.

De façon générale, on évitera :

- Le bois vernis ou lasuré,
- les faux petits-bois posés à l'intérieur du double-vitrage,
- les faux petits-bois trop fins et/ou dorés,
- les vitres miroir,
- les volets roulants.

Pour les fenêtres neuves, les faux petits-bois posés sur le verre seront complétés d'un tasseau bois posé à l'intérieur du double vitrage permettant d'améliorer la finition et l'illusion d'un vrai petit bois traversant.

Afin d'améliorer la performance énergétique de la construction tout en préservant les menuiseries anciennes, il est possible :

- De poser une deuxième fenêtre à l'intérieur du bâti,
- De poser un double vitrage sur la menuiserie existante si elle le permet.

Dans le respect des formes de menuiseries traditionnelles, les volets extérieurs (contrevents) reprendront, comme pour les fenêtres, le dessin des volets anciens à compartiments et ne présenteront donc pas de traverse oblique (« Z »). Ils seront à battants et en bois plein, sauf exception pour les maisons de bourg qui peuvent présenter à l'étage des volets semi-

persiennés. Une peinture métallique peut permettre de relier les planches entre elles. Elle est peinte de la même couleur que le bois.

De façon générale, il est important de veiller à traiter les menuiseries de façon homogène sur toutes les façades d'un bâtiment, afin de préserver une unité d'ensemble.

1.3.3 – Les ferronneries et garde-corps

Les ferronneries sont peu nombreuses sur les façades crolloises. On retrouve quelques garde-corps en fonte posés à la fin du XIXe siècle ou au début du XXe et des grilles en fer forgé du XVIIIe siècle protégeant les impostes vitrées des portes des maisons dauphinoises qui peuvent présenter également pour les fenêtres du rez-de-chaussée des grilles en fer forgé.

Orientations :

Comme pour les menuiseries, la qualité des ferronneries anciennes, bien que peu nombreuses sur le territoire, doit être maintenue car elle contribue à celle de l'architecture en général. Les ferronneries anciennes seront donc préservées et restaurées en maintenant leurs caractéristiques. En cas de remplacement, on veillera à reprendre le matériau et le modèle ancien.

Les garde-corps en bois ou en métal des fenêtres et des escaliers extérieurs garderont une grande simplicité afin de respecter la sobriété de l'architecture traditionnelle.



1.3.4 – Couleurs

Les anciennes peintures associaient à l'huile de lin un élément colorant –antiseptique ou non– tel que la cendre (gris), la chaux (blanc), l'oxyde de cuivre (vert), l'oxyde de fer (brun), le sang de boeuf (grenat), des terres et des ocres.

Orientations :

Les tons moyens des couleurs sont à privilégier car ils sont mieux à même de se marier de façon harmonieuse avec les enduits et la pierre. On évitera donc les tons trop vifs, souvent incongrus dans le paysage bâti.

Les pentures et crémones sont peintes de la même couleur que la menuiserie.

Les portes peuvent être dans un ton plus soutenu que celui des fenêtres.

De façon générale, un essai en vraie grandeur est recommandé afin de tester la couleur finale et valider la teinte après séchage. Le produit de mise en teinte utilisé devra permettre un vieillissement normal de l'aspect du bâtiment permettant sa patine avec le temps.

Les portes pourront être simplement huilées.



*

FICHE 2 – REHABILITER ET TRANSFORMER UNE CONSTRUCTION ANCIENNE

2.1 – EN TOITURE

2.1.1 – Création d'une ouverture en toiture

Bien que les combles perdus soient utiles à l'isolation de la maison comme zone tampon thermique entre l'extérieur et les étages inférieurs d'habitation, la création d'ouvertures en toiture en cas de transformation des combles en partie habitable peut être nécessaire afin d'éclairer et de ventiler l'espace sous toiture.

A l'origine, le volume de couverture d'un bâtiment n'a pas vocation à être aménagé dans sa totalité. Les combles servent de lieux de stockage ou, dans certains cas, à loger une domesticité pour laquelle les pièces aménagées sont réduites. Les « trous » visuels dans la toiture (lucarnes ou châssis) ont peu d'importance au regard des surfaces pleines.

De nos jours, l'optimisation des espaces et les techniques d'isolation amènent à une utilisation plus complète du volume des combles. Les percements en toiture sont plus nombreux que par le passé. Ils peuvent être autant de ruptures visuelles disgracieuses dans la surface du toit s'ils sont mal proportionnés et implantés.

Comment concilier ces besoins avec le maintien de la qualité de l'architecture ancienne et de l'unité des paysages bâtis crollois ?

Orientations :

De façon générale, il est important que les nouveaux percements en toiture restent limités en nombre et en dimensions, afin d'assurer une bonne cohérence avec l'architecture ancienne. Il est conseillé de limiter leur nombre à deux ou trois nouvelles ouvertures par pan de toit, en fonction de la taille de la toiture et de la présence éventuelle d'ouvertures déjà existantes, afin de ne pas déséquilibrer l'aspect d'ensemble de la construction.

On évitera la création d'ouvertures sur les croupes, particulièrement inesthétique.

Les deux types de nouvelles ouvertures de toit à privilégier sont la lucarne et le châssis de toit rampant.

Les lucarnes à deux pans de type « jacobines » existent sur l'architecture patrimoniale. Elles sont néanmoins en nombre réduit et plutôt limitées aux maisons « dauphinoises ». On limitera donc la création de lucarnes nouvelles à une lucarne par maison, les autres ouvertures pouvant être assurées par des châssis de toit rampant. On interdira de préférence la création de nouvelles lucarnes lorsque le pan de toit en possède déjà une. La dimension des lucarnes nouvelles sera réduite et reprise sur celle des lucarnes anciennes déjà existante sur d'autres constructions de même type. Un trop grand nombre de lucarnes et des dimensions trop importantes peuvent impacter fortement l'aspect de la construction et déséquilibrer sa composition d'origine qui perd alors en qualité architecturale. Les lucarnes seront alignées sur les travées (axes verticaux) de façade et réalisées de façon traditionnelle en bois et couvertes avec le même matériau que la toiture.

Les châssis de toit rampant peuvent plus facilement permettre de répondre au souhait d'éclairer l'intérieur des nouvelles pièces créées sous toiture, tout en préservant la planéité, la simplicité et la qualité des toitures traditionnelles.

Les châssis seront de petites dimensions (80x100 cm maximum par exemple) et présenteront des proportions plus hautes que larges. Ils seront positionnés plutôt en partie basse de la toiture. Leur implantation respectera l'organisation de la façade, en alignement sur les travées ou ouvertures existantes. Si plusieurs châssis de toit sont créés sur un même pan, ils seront également alignés horizontalement afin de composer un ensemble régulier et homogène. On évitera la superposition verticale des châssis de toit, qui provoque un effet de mitage de la toiture particulièrement impactant sur la qualité architecturale d'ensemble.

Il est fortement conseillé que les châssis et les éventuels coffrets de volet roulant ne dépassent pas du nu de la couverture afin de s'intégrer dans le plan de la toiture et être le moins perceptible possible. Les menuiseries seront peintes dans une teinte en cohérence avec celle de la couverture.



Châssis de toit en trop grand nombre Lucarnes qui paraissent disproportionnées par rapport à la façade

La création d'une verrière en toiture peut également permettre d'apporter de la luminosité dans les grands volumes intérieurs. Les verrières sont néanmoins à proscrire pour les toitures présentant des croupes, car elles risquent de heurter la géométrie d'ensemble, et sur les constructions patrimoniales identifiées comme remarquables.

Les éventuelles verrières sont donc préférentiellement à réserver pour les maisons de bourg mitoyennes et sur les pans de toiture non visibles de l'espace public. Les verrières resteront en toiture et ne seront pas prolongées sur la façade. Il est préférable qu'une verrière ne soit pas cumulée avec des châssis de toit ou une lucarne sur un même pan de toiture, afin de conserver une homogénéité d'ensemble. La verrière présentera des proportions étroites et sera implantée verticalement, en bas ou en haut de la toiture ou sur toute la hauteur du toit, en cohérence avec les trames architecturales de la façade et le volume d'ensemble de la construction.

2.1.2 – Création d'une nouvelle souche de cheminée

Afin de créer une nouvelle cheminée ou de dissimuler un ou des conduits d'évacuation, la création d'une nouvelle souche de cheminée en toiture s'avèrera nécessaire. Elle reprendra alors les caractéristiques des cheminées anciennes pour permettre une intégration cohérente du nouvel ouvrage dans le paysage bâti traditionnel.

Orientations :

Il est notamment important de respecter les caractéristiques suivantes :

- La hauteur et le gabarit de la cheminée : tout en respectant les contraintes techniques de hauteur des cheminées, il est important que la nouvelle cheminée se rapproche en termes de hauteur et de largeur des cheminées anciennes, qui présentent un profilé assez massif. Un nouveau conduit trop fin paraîtra fluet et incongru sur la toiture, en comparaison des souches de cheminée anciennes.
- Le matériau : les cheminées anciennes sont principalement réalisées en brique, on reprendra donc de préférence ce matériau pour la nouvelle. La brique pourra être laissée apparente si elle est de qualité esthétique suffisante (en termes de finesse et de couleur notamment), ou enduite de la même façon que les façades de la construction. La cheminée pourra également être réalisée en maçonnerie à condition d'être enduite, de la même façon que les façades de la construction.
- La couverture de la cheminée : on reprendra les types de protection des cheminées anciennes, à savoir un mitron en terre cuite ou une couverture faite de tuiles posées les unes contre les autres et maçonnées.



Les conduits modernes sont trop fins et incongrus dans le paysage bâti traditionnel



2.1.3 – Les terrasses de toit

Les terrasses de toit peuvent avoir un impact très fort sur la qualité architecturale de la construction mais aussi dans les paysages bâtis d'ensemble. Elles provoquent un effet de « trou » dans la toiture qui peut être particulièrement néfaste pour la qualité architecturale de la construction et sur les perceptions paysagères. Si elles sont autorisées, les terrasses de toit sont donc à réserver aux parties de la construction non visibles de l'espace public. Il est particulièrement important que leur intégration soit très soignée.

Orientations :

Les terrasses de toit sont à limiter aux pans de toiture non visibles de l'espace public ou depuis les points de vue sur la ville. Elles sont à interdire pour les constructions patrimoniales identifiées comme remarquables.

Le nombre de terrasses de toit doit être limité à maximum une terrasse par construction, afin d'éviter leur multiplication dans l'espace urbain. L'ouverture d'une terrasse en toiture devrait également être conditionnée à une hauteur de toiture suffisante et à l'articulation avec une véritable pièce de vie à l'intérieur.

On évitera notamment la création d'une terrasse de type « tropézienne » qui accentue l'effet de trou dans la toiture. On préférera les terrasses de type « marseillaise » (avec recul de la façade et création d'un garde-corps dans la continuité de la façade sur rue).

On évitera également la création d'une terrasse de toit au milieu de la toiture. Il est préférable que la terrasse prenne appui sur un pignon et représente soit au maximum un tiers de la largeur de la construction lorsque celle-ci est large, soit toute la largeur de la construction lorsqu'elle est étroite. Les terrasses de toit ne doivent pas être créées sur une croupe ni même dans une toiture à croupes, l'impact architectural y serait trop important par la confrontation des différents types de géométrie.

Le matériau et la couleur de la nouvelle façade créée dans la toiture et des menuiseries seront en cohérence avec la couverture, afin d'assurer la plus grande discrétion possible de l'ensemble.



Attention au traitement des éventuelles terrasses de toit de type « tropéziennes »

2.2 – EN FAÇADE

2.2.1 – Modification et création d'une ouverture en façade

Dans tous les cas, créer, agrandir ou modifier des ouvertures transforme l'architecture de la maison. Il est important d'agir en respectant la position (trames verticales et horizontales)

des ouvertures existantes ainsi que la proportion des façades et pignons concernés par les modifications, ceci afin de ne pas créer de déséquilibre.

Orientations :

La modification ou la création d'une nouvelle ouverture peut être interdite sur une construction patrimoniale remarquable afin d'éviter que celle-ci ne perde son intérêt architectural.

La création de nouvelles baies sera privilégiée, plutôt que l'élargissement des ouvertures existantes. Néanmoins, on veillera à limiter le nombre de nouvelles ouvertures afin de conserver à l'architecture ancienne son caractère massif traditionnel.

La nouvelle ouverture respectera les règles d'organisation et de composition de la façade dans laquelle elle s'inscrit. L'ouverture présentera des proportions verticales reprenant celles des ouvertures anciennes. On privilégiera donc des ouvertures de type traditionnel plus hautes que larges. Les portes de garage respecteront ce principe : il est notamment important d'aligner le linteau avec les autres ouvertures du rez-de-chaussée afin d'assurer une bonne intégration à l'ensemble.

Pour l'éclairage des combles aménagés en espace d'habitation, il peut être réalisé des ouvertures en pignon qui pourront prendre alors une forme plus contemporaine en évitant néanmoins la juxtaposition de différents formats d'ouverture et celles de format horizontal qui provoquent un effet d'écrasement. Il s'agira de préserver le caractère massif des pignons et la qualité de la maçonnerie.

On veillera à la qualité des matériaux employés pour la réalisation des nouveaux encadrements, à leur cohérence par rapport aux ouvertures anciennes de la façade ainsi qu'au soin apporté à leur mise en œuvre : bois, pierre. Un linteau béton peut être utilisé s'il est implanté à l'arrière d'un linteau pierre ou bois placé en façade.

La transformation d'un garage ou d'un local commercial en habitation peut entraîner celle de l'ouverture correspondante et notamment sa fermeture éventuelle. Dans tous les cas, les dimensions de l'ouverture restent inchangées (sauf par exemple en cas de remontée du linteau de la porte de garage pour le remettre au niveau de ceux des autres ouvertures du rez-de-chaussée et assurer une meilleure intégration architecturale). C'est le coffrage qui doit permettre la création d'une fenêtre tout en conservant les arêtes de l'ancienne ouverture. Il est conseillé de fermer l'ouverture avec un matériau léger et d'éviter la maçonnerie. Le coffrage peut faire l'objet d'une interprétation contemporaine, en cohérence avec le reste de la façade.

Les nouvelles menuiseries et les volets seront réalisés en bois peint reprenant les formes et partitions des menuiseries traditionnelles. Pour les grandes baies, le métal ou l'aluminium couleur métal peuvent être autorisés si les menuiseries présentent des profilés les plus fins possibles. Il convient de rediviser verticalement les ouvertures larges afin de ne pas contrarier les proportions de la façade.

De façon générale, le PVC et le bois vernis ou lasuré sont à proscrire.



2.2.2 – Création d'un balcon

Les façades anciennes à Crolles ne comportent pas de balcons. Il est donc recommandé de ne pas en créer sur les façades sur rue ou visibles de l'espace public afin de ne pas modifier la cohérence architecturale des espaces bâtis traditionnels.

La création d'un balcon est donc de préférence à réduire aux façades intérieures non visibles. Leur multiplication est à proscrire afin d'éviter le mitage des façades anciennes, la création d'un balcon sera donc de préférence limitée à un balcon par façade.

Le balcon pourra être filant sur toute la largeur de la façade ou limité à une seule ouverture.

Les garde-corps resteront simples et seront réalisés en ferronnerie (simple barreaudage) ou en bois, éventuellement ajouré de motifs sobres permettant de limiter l'impact visuel de l'ensemble et de respecter la simplicité de l'architecture ancienne.

Des créations plus contemporaines de balcon ou de terrasse peuvent être réalisées dans les anciens séchoirs à noix qui présentent déjà de grandes ouvertures, notamment en pignon ou sous-toiture, si les espaces extérieurs créés ne dépassent pas le volume d'origine défini par le débord de toiture.



2.2.3 – Transformer une dépendance en habitation

Les dépendances agricoles présentent généralement des façades plus massives que les habitations, avec moins d'ouvertures, et où la maçonnerie de pierre est particulièrement mise en valeur. Il s'agit donc de conserver ce caractère en cas de transformation en habitation. Les ouvertures existantes peuvent par contre être plus grandes (porte charretière ou grandes ouvertures en pignon des séchoirs par exemple), permettant d'apporter plus facilement de la lumière ou la vue à l'intérieur.

Orientations :

En cas de transformation d'une dépendance, il est important que celle-ci garde la lisibilité de sa fonction d'origine. Les ouvertures existantes seront préservées dans leur gabarit ancien. La création d'ouvertures ne devra pas porter atteinte au caractère rural et massif de la construction ou partie de construction transformée en habitation.

Il est conseillé de ne pas élargir les baies existantes mais d'en créer de nouvelles dans le respect des proportions des ouvertures anciennes. Des ouvertures plus contemporaines peuvent également être imaginées sur une partie de la construction si elles respectent la cohérence d'ensemble et le caractère massif de la construction (principe de meurtrières ou de failles » par exemple). Les menuiseries en métal sont dans ce cas bien adaptées pour fermer les grandes ouvertures.

Le vitrage des ouvertures de type portes charretières est de préférence à réaliser par une menuiserie composée d'un découpage vertical. Les fermetures de type « fenêtre d'atelier » conviennent bien au bâti ancien.

Les ouvertures des anciens séchoirs seront préservés et pourront être vitrées. En pignon elles pourront être prolongées ou transformées en balcon protégé par le débord de toit.



2.3 – REALISATION D'UNE EXTENSION OU AJOUT D'UNE VERANDA

Il peut être nécessaire et parfois préférable de créer une extension afin de répondre aux nouveaux besoins sans nuire à l'intégrité du bâti originel. Certaines constructions patrimoniales remarquables doivent néanmoins être conservées en l'état afin de préserver la qualité des paysages bâtis crollois.

Orientations :

Pour les constructions patrimoniales pour lesquelles l'extension est autorisée, il est essentiel en premier lieu d'avoir une vision globale de la construction et de son environnement dans la conception de l'extension afin d'assurer la cohérence de celle-ci en termes d'implantation, de gabarit, de volume et de forme, de matériaux, de couleur et de détail.

Les proportions et les trames architecturales de l'extension seront cohérentes avec le bâti existant et chercheront à le mettre en valeur : relation des gabarits entre les deux constructions, implantation des ouvertures en façade, inscription des différents niveaux de l'extension en fonction de ceux de la construction ancienne...

Si l'extension reprend un vocabulaire architectural traditionnel, il s'agira de se fondre le plus possible dans l'ensemble existant et en reprendre les formes, les matériaux et les couleurs.

Un traitement contemporain de la forme architecturale ou de la mise en œuvre des matériaux peut permettre un certain contraste par rapport à l'existant. Dans ce cas, l'extension respectera néanmoins les règles traditionnelles d'implantation et de couleurs du bâti afin de préserver la qualité d'ensemble et des paysages.

De façon générale, il est important que l'extension présente un gabarit moins important que celui du bâtiment existant. Le volume et l'architecture de la construction d'origine resteront ainsi lisibles dans sa volumétrie (perception des arêtes) et dans la composition de ses façades.

On cherchera de préférence à utiliser des matériaux de construction naturels (bois, terre, chaux, chanvre, paille...) ou à faible impact écologique.



FICHE 3 – INTEGRER LES DISPOSITIFS TECHNIQUES, DE PRODUCTION ET D'ECONOMIE D'ENERGIE SUR UNE CONSTRUCTION ANCIENNE

3.1 – INTEGRER LES DISPOSITIFS TECHNIQUES

3.1.1 – En toiture : antennes, paraboles, conduits divers

Les toitures ont une grande importance dans la perception à la fois de l'architecture et des paysages bâtis dans leur ensemble. Les dispositifs techniques contemporains en toiture peuvent altérer la qualité des perceptions d'une construction, d'un linéaire de façades, d'un groupe bâti... qui présentent pourtant des qualités patrimoniales.

Orientations :

Il est donc important que les antennes, paraboles, sorties de VMC ou poêle et tout autre élément technique soient intégrés à l'architecture et le moins visibles possible depuis les espaces publics. Ils seront de préférence regroupés afin de ne pas miter l'ensemble de la toiture. Les sorties VMC peuvent être traitées en châtière, à l'aide d'une tuile à douille ou menées dans les conduits de cheminée existants.

Il est recommandé d'utiliser des paraboles transparentes ou colorées dans une teinte en accord avec le fond (toit, mur) sur lequel elles sont posées.

Les sorties de poêle ou de chaudière seront conduites de préférence par l'intérieur. Le traitement sous la forme d'une souche de cheminée traditionnelle de la sortie en toiture permettra une meilleure intégration architecturale et patrimoniale. Si aucune solution technique n'est possible, le conduit extérieur devra faire alors l'objet en façade d'un traitement architectural permettant son intégration à l'ensemble bâti, en termes d'implantation, de matériau de couverture et/ou d'enduit ou de couleur.



3.1.2 – En façade : coffrets réseaux, boîtiers techniques, fibre, boîte aux lettres...

Les éléments techniques installés sur ou à proximité des façades peuvent avoir un impact particulièrement négatif sur la perception de la qualité d'un ensemble bâti.

En effet, les coffrets de branchement d'électricité ou de gaz, les boîtiers fibre, les boîtes aux lettres, interphones, climatiseurs et autres coffrets techniques sont rarement pris en compte dès la conception d'un projet, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'une réhabilitation.

Leur emplacement a pourtant un rôle important dans la perception de l'immeuble du fait de leur situation (accessible de la voie publique), de leur taille et de la couleur standard claire. De plus, les contraintes techniques laissent souvent une liberté de choix réduite pour leur positionnement.

Il est presque toujours possible de réaliser une bonne intégration, à condition de balayer dès le départ toutes les solutions, puis de soigner la mise en œuvre. Le coffret, loin d'être une fatalité, peut aller dans le sens de la cohérence d'ensemble du bâtiment réhabilité.

Orientations :

De façon générale, tout élément technique doit faire l'objet d'un travail d'insertion paysagère et architecturale ou d'habillage soigné, permettant de le dissimuler et de l'intégrer à la composition d'ensemble de la construction, de la façade ou du mur sur lequel il est apposé.

Il est essentiel que les coffrets de branchement (gaz, électricité, fibre...) soient pris en compte dans une vision globale de la construction : emplacement, couleur, dimensions, matériau d'habillage, bien que contraints par l'aspect technique et standardisé des coffrets, constituent les éléments d'une intégration architecturale de qualité. On veillera à inscrire le coffret dans l'organisation d'ensemble de la façade ou du mur et à éviter qu'il coupe un élément d'architecture. L'idée générale est de le « fondre » dans le mur.

Les coffrets seront de préférence encastrés dans le mur et peints dans le même ton que la façade ou, avec une pose en retrait d'au moins 5 cm du mur, couverts par une pierre amovible ou un volet en bois peint reprenant les caractéristiques d'une menuiserie traditionnelle.

En cas de pose en applique ou devant la façade ou le mur, les différents coffrets seront regroupés et dissimulés sous un abri (bois ou pierre et bois par exemple).

Les blocs de ventilation (pompe à chaleur ou climatiseur) seront de préférence posés à l'intérieur dans les combles. Si ce n'est pas possible, ils seront posés sur les façades les moins visibles de l'espace public et dissimulés derrière un habillage ne nuisant pas à la qualité de la façade. Ils peuvent éventuellement être intégrés dans une menuiserie nouvelle, en imposte et dissimulés par une grille. Pour les commerces, ils peuvent être masqués dans les devantures, par des grilles.

Les boîtes aux lettres extérieures seront de préférence encastrées dans le mur de façade ou de clôture et choisie ou peinte dans une couleur du même ton que celui du mur dans lequel elles sont implantées.



Les coffrets peuvent être cachés derrière des volets bois permettant de mieux les intégrer à la façade ou au mur

3.2 – ISOLATION DE LA CONSTRUCTION

3.2.1 – Isolation de la toiture

Selon le type de méthode choisi, l'isolation de la toiture peut fortement modifier l'aspect architectural d'une construction, notamment avec l'isolation par l'extérieur de type « sarking » qui surélève la couverture de plusieurs dizaines de centimètres.

Orientations :

Comme pour les façades, l'isolation des toitures par l'intérieur sera privilégiée.

En cas d'isolation par l'extérieur (de type « sarking »), la modification du gabarit ne devra pas nuire à la perception d'ensemble de la construction d'origine. La finesse des profils des débords de toit devra être préservée.



Attention à la surélévation du toit et à la forte épaisseur des rives qu'engendre l'isolation des toitures par l'extérieur.

3.2.2 – Isolation des façades

L'isolation par l'extérieur des constructions anciennes n'est pas un acte à prendre à la légère. Tant d'un point de vue esthétique que structurel, le recouvrement des façades a un fort impact qui, s'il est réalisé sans réflexion préalable et avec les matériaux inadéquats, peut mener à d'importants désordres pour le bâti et les paysages. Le bâti ancien présente des caractéristiques et des procédés constructifs qui lui sont propres et qui sont différents de constructions réalisées en matériaux industriels : les maçonneries de pierre, la chaux, le bois doivent « respirer », c'est-à-dire que la vapeur d'eau doit pouvoir être librement évacuée du

mur afin d'éviter qu'elle ne se condense et dégrade les matériaux de l'intérieur. Enfermer l'eau derrière des doublages polystyrène, PVC ou composite peut mener à moyen terme à des désordres structurels graves et dommageables pour la qualité patrimoniale du bâti.

La forte épaisseur des murs en pierre et la conception traditionnelle des constructions anciennes conçues pour résister à l'hiver montagnard ne nécessite souvent qu'une correction thermique afin d'obtenir un confort intérieur suffisant. Cette correction peut être apportée par des enduits isolants (chaux-chanvre, terre-paille...). Les parties en structure et bardages bois peuvent plus facilement dissimuler une isolation plus importante.

Orientations :

L'isolation des façades des constructions patrimoniales par l'extérieur est fortement déconseillée.

Des enduits isolants peuvent néanmoins être appliqués, s'ils sont constitués de matériaux naturels et ne risquent pas de couvrir des détails d'architecture ou de décor et si leur mise en œuvre ne risque pas de créer des bourrelets ou des surépaisseurs disgracieuses, notamment au niveau des encadrements et des angles de la construction.

Les parties en bardages bois peuvent faire l'objet d'une isolation par l'extérieur si l'ensemble est à nouveau bardé de bois en respectant la mise en œuvre des bardages traditionnels et si l'isolation ne crée pas de modifications perceptibles du gabarit d'origine.



Isolation extérieure enduit chaux-chanvre



Isolation extérieure bardages PVC

3.3 – DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

3.3.1 – Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques peut nuire fortement à la qualité architecturale d'une construction comme à la perception des paysages.

Les toitures anciennes à Crolles sont traditionnellement couvertes en tuiles : la couleur et la brillance des panneaux photovoltaïques contrastent fortement avec elles et les rend visibles de loin.

L'installation de tels dispositifs doit donc faire l'objet d'une attention particulière afin de définir une implantation et un dessin équilibrés respectant la composition et les caractéristiques architecturales de la construction, ainsi que les vues sur le bâtiment, dans l'objectif d'assurer une intégration réussie des panneaux dans le paysage.

Orientations :

Pour les constructions patrimoniales identifiées comme remarquables, il est préférable de proscrire la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures principales. Elle reste possible sur les toitures secondaires non visibles, les annexes, dans le jardin, etc.

De façon générale, on privilégiera :

- La pose de panneaux sur des parties de bâtiment ou dans des espaces non visibles depuis l'espace public,
- Les implantations sur les constructions annexes ou sur un abri de jardin ou à bois, en toiture de véranda ou en auvent le long d'un mur, existants ou créés, en couvre-espalier, etc. où les panneaux pourront alors représenter la totalité d'un versant en remplacement des autres matériaux de couverture. Les implantations au sol en appui sur une façade ou dans le jardin, sont également à privilégier car elles permettent aux panneaux d'échapper à la vue depuis l'espace public, avec un accompagnement paysager permettant l'intégration des panneaux à la composition d'ensemble.

Concernant les implantations en toiture, il est requis :

- D'implanter les panneaux et capteurs solaire parallèlement à la pente du toit,
- De regrouper les panneaux et capteurs en un seul ensemble, sans découpages multiples et au niveau de l'égout du toit de manière à en diminuer l'impact dans le paysage,
- De localiser les panneaux de façon cohérente avec l'architecture de la construction, notamment à l'alignement des axes de composition des façades,
- De privilégier l'intégration des panneaux encastrés dans le nu de la couverture. La pose en surépaisseur ne pourra être envisagée que si aucune autre solution n'est possible et si les panneaux sont suffisamment fins pour éviter tout effet disgracieux. Le cadre des panneaux sera de la même couleur ou d'une couleur proche de celle des cellules.

Les panneaux colorés, à motifs ou à relief (reprenant par exemple les joints debout des bardages métalliques) et les tuiles solaires, ou toute autre solution technique adaptée esthétiquement, peuvent offrir une bonne solution d'intégration architecturale et paysagère. On veillera alors à adapter la couleur des panneaux en fonction de celle de la couverture afin d'unifier l'aspect d'ensemble.

On pourra également réfléchir à des solutions de mutualisation par la création d'une petite centrale solaire, implantée dans un secteur au faible enjeu patrimonial, permettant à plusieurs familles de profiter de l'énergie solaire avec une installation présentant un impact paysager moindre.



3.3.2 – Autres dispositifs

Géothermie, bois-énergie, éolien, méthanisation domestique... de nombreuses autres solutions que le solaire existent pour permettre aux particuliers de produire de l'énergie renouvelable. Ces dispositifs peuvent néanmoins avoir un impact non négligeable sur la perception des espaces paysagers et bâtis. Il est donc important de prévoir pour eux une implantation et une couleur permettant une intégration les dissimulant dans le paysage bâti, afin de mettre en valeur le contexte patrimonial dans lequel ils s'insèrent.

Orientations :

Tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, lorsqu'il est autorisé, fera l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité permettant de le dissimuler et de préserver la qualité des perceptions sur la construction et ses abords.



L'intégration de ces éléments très techniques doit être particulièrement soignée

FICHE 4 – COURS, JARDINS, CLÔTURES

4.1 – CLOTURES ET JARDINS EXISTANTS

4.1.1 – Entretenir les murs en pierre

A l'arrière de la route départementale, Crolles se caractérise par la présence de sentes bordées par les murs en pierre clôturant les jardins. Les murs participent à la qualité patrimoniale des paysages bâtis crollois : outre leur rôle structurant pour les espaces urbains, ils présentent également un intérêt architectural par la qualité de mise en œuvre des maçonneries. Ils participent à la silhouette des rues. Laissant percevoir les frondaisons des arbres et les jardins qu'ils préservent, ils constituent une limite entre espace public et espace privé tout en contribuant au charme des lieux.

Les murs sont enduits à fleur de moellons. Les couronnements sont réalisés avec des pierres taillées en arrondi, permettant l'écoulement des eaux ou avec des pierres plates protégeant le sommet du mur et débordant du nu afin d'éloigner l'eau. Le couronnement peut également être réalisé à l'aide de tuiles canal inclinées. La qualité du traitement des maçonneries du mur prolonge celle des façades en pierre le long de la rue.

Orientations :

Il est important de préserver et d'entretenir les murs en pierre afin de maintenir la qualité d'ambiance des rues de Crolles où se mêlent pierres et végétation.

Comme les maçonneries des façades des constructions, les murs en pierre doivent pouvoir « respirer » et laisser passer l'eau remontant du sol par capillarité. Il est donc préférable de restaurer et d'enduire les murs avec des mortiers préparés à base de chaux et de sable, dans une finition et des teintes cohérentes avec celles des façades des constructions. Les maçonneries des murs de clôture pourront être laissées « à pierre vue ».

Les couronnements seront également restaurés à l'identique.



4.1.2 – Clôtures, portails anciens et chasses-roues

Orientations :

Il convient de rechercher en priorité à maintenir et conforter les portails et portes piétonnes existants, avec leurs piles de pierre moulurées latérales pour les portails et les linteaux ou arcs en pierre pour les portes.

De même, les grilles de clôtures anciennes seront préservées, avec les éventuels murs-bahuts en pierre restaurés de la même façon que les murs de clôture en pierre.

En cas de remplacement, les portails et portillons sont à assortir à la clôture (de même nature et de même hauteur). Ils seront de préférence en bois peint (pleins sur toute leur hauteur à lames verticales) ou en métal peint (pleins en partie basse et ajourés en partie haute).

Afin de maintenir une cohérence d'ensemble, les portails coulissants respecteront de préférence visuellement un aspect de portail ouvrant.

La forme du portail est droite avec un couronnement horizontal (sans volute ni chapeau de gendarme), sauf pour un portail remplaçant un portail ouvragé ancien et reprenant ses caractéristiques.

Les chasses-roues seront préservés et restaurés à leur emplacement d'origine.



4.2.3 – Cours et jardins : haies, plantations, sols

La perception des jardins participe fortement à la qualité de l'ambiance urbaine. Les jardins sont à la fois un espace d'agrément, d'accompagnement et de mise en scène végétale de l'architecture et des espaces urbains. La végétation procure une certaine intimité tout en laissant filtrer des vues vers les constructions et le grand paysage tandis que le végétal adoucit la minéralité des constructions.

Orientations :

De façon générale, les jardins devront contribuer par leur ouverture à maintenir des vues sur les constructions mais aussi sur le grand paysage qui forme l'écrin de la ville de Crolles, vers les montagnes de part et d'autre de la vallée de l'Isère. Les haies comme la végétation de limite de terrain, par leur faible densité, leur diversité et leur caractère bas et fleuri, participent également à la mise en valeur de la construction et des vues urbaines.

On évitera pour les haies ou plantations en clôture les essences banalisées et persistantes créant des murs végétaux opaques au profit de végétaux diversifiés et caduques à floraison et autres manifestations saisonnières. La plantation dans les jardins d'essences fruitières, locales ou résilientes est à privilégier.

Les sols des cours, des terrasses ou des parties praticables resteront le maximum possible perméables et utiliser des matériaux qualitatifs ou proches des matériaux naturels : dalles de pierre, brique, stabilisé, gravier roulé...

Les cuves et dispositifs de jardin divers (bacs de récupération d'eau de pluie, aire ou bacs de compostage, poulailler, étendoirs à linge...) peuvent également avoir un impact sur la qualité paysagère des lieux. Il est donc important de réfléchir à des emplacements discrets, d'utiliser des matériaux naturels ou de teintes neutres, de prévoir des plantations aux abords permettant une meilleure intégration paysagère, etc.



La qualité du jardin et de la cour met en valeur l'architecture de la construction. Le jardin peut aussi contenir des éléments de petit patrimoine (bassin, fontaine) à préserver et mettre en valeur.



Attention au traitement paysager des cuves, bacs, poulaillers... dans les jardins

4.2 – MODIFICATIONS DE LA CLOTURE OU DU JARDIN

4.2.1 – Créer un nouvel accès dans la clôture

Les clôtures anciennes et les murs en pierre participent largement à l'identité de Crolles. Tout comme pour les bâtiments anciens, il convient de respecter leurs caractéristiques (hauteur, matériaux, mise en œuvre) y compris en cas de modifications, afin de préserver la qualité des rues anciennes.

Orientations :

Les clôtures et murs existants peuvent être modifiés afin de créer un nouvel accès à la parcelle à condition de respecter une cohérence d'ensemble et de limiter la taille de la nouvelle ouverture au strict minimum. On évitera notamment des ouvertures trop horizontales, en respectant les gabarits traditionnels des portails anciens.

Tout recours à des produits standardisés, inadaptés au contexte, sera évité afin de ne pas banaliser l'ensemble.

Le percement d'un mur pour permettre un accès à la parcelle est réalisé en préservant les parties de mur voisines. Deux solutions sont envisageables pour finir les bords du mur ouvert :

- réalisation de chaînages en pierre de taille,
- réalisation de piliers en pierre de taille reprenant la forme et l'épaisseur des piliers anciens.

Si une construction vient s'adosser à un mur en pierre, elle peut être :

- Adossée au mur existant. La façade adossée peut être traitée de manière contemporaine avec un matériau qui crée une nuance par rapport au mur ancien (bardage bois, zinc...).
- En surélévation du mur existant. Il est alors préférable que la façade en surélévation soit traitée en pierre identique au mur de clôture et implantée par-dessus le mur de clôture, au même nu.

4.2.2 – Les espaces de stationnement

L'imperméabilisation d'une cour ou d'un jardin pour faciliter le stationnement par exemple peut être particulièrement néfaste à la qualité de perception des abords d'une construction comme de l'espace bâti urbain ou rural en général. Le maintien de la perméabilité du sol contribue également à une meilleure absorption des eaux pluviales. L'enherbement et la végétalisation de ces espaces participent enfin au maintien des continuités écologiques à travers l'espace urbain et à celui de la nature en ville.

Orientations :

Il est essentiel que les jardins conservent leur caractère perméable et planté. Les revêtements imperméables seront donc de préférence réduits aux éventuelles surfaces de roulement et de stationnement dont la superficie devra être limitée au strict minimum.

Le stationnement peut également être traité avec un sol semi-perméable : briques ou pavés avec joints en terre laissant passer l'herbe et l'eau, dalles alvéolées engazonnées, sol gravillonné ou stabilisé... La solution du revêtement enrobé ne doit être utilisée qu'en ultime recours. Celui-ci présentera alors de préférence un aspect « naturel » en termes de couleur et de granulométrie.

Les carports devront restés au maximum ouverts et transparents afin de ne pas être trop visibles dans le jardin. Ils seront réalisés de préférence en bois et feront l'objet d'un accompagnement planté permettant une meilleure intégration au paysage.



Exemples d'aires de stationnement enherbés et plantés

4.2.3 – Construire un abri ou une annexe

Bien que « secondaire », un nouvel abri ou une annexe dans le jardin peut avoir un impact fort sur la banalisation des paysages en fonction de son implantation, de sa forme, de ses matériaux et de sa couleur.

Orientations :

On privilégiera des abris et des annexes de petite taille, réalisés dans des matériaux naturels (bois laissé à son vieillissement naturel notamment) en cohérence avec la construction principale et avec les annexes traditionnelles.

Leur implantation dans le terrain sera réfléchie pour être la plus discrète possible (fond de jardin ou en accompagnement de la clôture par exemples et non en milieu de parcelle). Abris et annexes feront l'objet d'un accompagnement paysager permettant de les intégrer dans la végétation d'ensemble du jardin.

On évitera, notamment pour les abris de jardin, les produits préfabriqués du commerce aux formes et aux matériaux souvent peu respectueux des paysages bâtis traditionnels (formes standards trop larges ou « rustiques », bois vernis, PVC...)



Abris et annexes aux formes simples, intégrés au fond du jardin, en bois peint dans des tons neutres ou laissé à son vieillissement naturel



4.2.4 – Et mon garage ?

Le garage constitue une annexe le plus souvent construite sur la rue ou face à la rue et accessible directement depuis la voie, pouvant occasionner des terrassements et des remblais importants. Bien que « secondaire », cette construction a donc un impact particulièrement fort sur la perception des espaces bâtis et des paysages. Lorsque sa réalisation est autorisée, l'insertion architecturale et paysagère du garage doit donc être particulièrement soignée afin de ne pas nuire à la qualité des paysages crollois.

Orientations :

La construction d'un garage ne doit pas nuire à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble bâti existant. Son implantation sera donc la plus discrète possible. Celle occasionnant les travaux de terrain les moins importants et impactants dans le paysage sera de préférence privilégiée. La création de garages en sous-sol notamment peut être interdite si l'impact paysager est trop important.

Un accompagnement végétal du garage peut permettre de mieux l'intégrer dans le caractère paysager de l'ensemble du jardin.

Les matériaux de construction seront de préférence naturels (bois notamment), dans une mise en œuvre reprenant celle des annexes traditionnelles ou en continuité de celle du bâtiment principal.

Les ouvertures du garage reprendront les formes et les proportions des ouvertures traditionnelles plus hautes que larges. La porte du garage s'inspirera des portes de grange traditionnelle, en bois à deux battants.

Des formes architecturales plus contemporaines pourront également être autorisées si elles sont cohérentes en termes d'implantation, de gabarits, de matériaux et de couleurs avec le bâtiment traditionnel existant.

4.2.5 – Et ma piscine ?

Les piscines peuvent altérer la qualité d'un cadre bâti traditionnel patrimonial si elles sont mal implantées et non intégrées dans leur environnement. A Crolles, les jardins peuvent être

particulièrement visibles. Il s'agit donc de préserver la qualité des jardins et des paysages bâtis en cherchant soit à dissimuler les piscines et les locaux techniques, soit à les intégrer dans la composition du jardin afin de les rendre le moins perceptible possible depuis l'espace public. La couleur du fond, du revêtement intérieur et du liner est importante car, bien choisie, elle peut permettre d'atténuer l'impact visuel du bassin.

Orientations :

Les bassins, piscines et pièces d'eau ainsi que les équipements et les locaux techniques associés sont à intégrer à la composition générale du jardin, en se servant du relief du terrain et en les appuyant contre des éléments existants (murs par exemple). Cela permet ainsi de limiter le nombre de plages autour du bassin à une ou deux et dans tous les cas d'éviter quatre plages consécutives, souvent très voyantes.

Il est important que ces éléments techniques puissent être imperceptibles depuis l'espace public : prévoir un traitement paysager afin de les dissimuler et les intégrer au jardin (écran végétal, haie, claustra ou pergola), les encastrer dans le sol ou les placer à l'intérieur de constructions existantes, notamment le bâti secondaire.

Les piscines présenter des formes géométriques simples et des dimensions réduites, dans une cohérence d'échelle avec la dimension du jardin dans lequel elles s'implantent. Il est vivement recommandé de privilégier les bassins reprenant la forme de bassins traditionnels et lorsque cela est possible les piscines dites « naturelles ».

Les abris de piscine de type serre télescopique ou véranda sont de préférence à proscrire.

La couleur du revêtement intérieur du bassin ou de la piscine comme celle des bâches de couverture peut être particulièrement impactant par leur caractère artificiel. Il est donc préférable de les choisir dans une teinte sombre : les taupe, gris anthracite ou clair, noir, beige, brun, bleu marine ou vert foncé sont à privilégier. Les couleurs sable ou turquoise et les bleus de type « lagon », « adriatique » ou « France », très visibles, sont à proscrire.

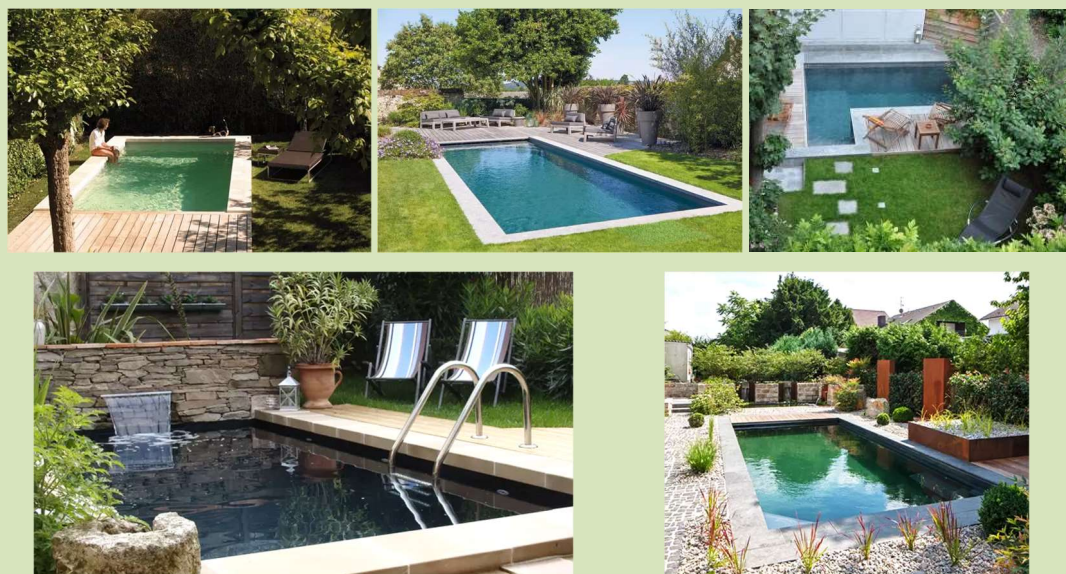
De même, le dessin, la couleur et le matériau des plages doivent permettre leur bonne intégration à l'ensemble du jardin : il est préférable d'utiliser le bois, la pierre de couleur foncée ou le béton coloré balayé ou ciré.

Enfin, les piscines hors-sol seront de préférence de petite taille et également rendues imperceptibles depuis l'espace public et des points de vue remarquable, à l'aide d'un traitement paysager permettant de les dissimuler, d'un liner de couleur sombre évitant les couleurs sable ou bleu lagon (brun, taupe, gris anthracite, vert argile, noir, bleu marine), de la mise en place d'un bardage bois ou métal peint de couleur mate et sombre respectant le nuancier conseil.

Pour les piscines hors-sol autorisées, il est recommandé :

- de préférer des dimensions modestes,
- d'éviter les formes complexes et de préférer celles qui se rapprochent des bassins traditionnels (forme plutôt allongée et rectangulaire),

- d'appuyer la piscine hors-sol contre un élément bâti permettant de mieux la dissimuler (mur de clôture ou de soubassement, façade secondaire, etc.) et donc d'éviter de la poser au milieu du jardin ou dans une partie trop visible depuis l'espace public,
- de proscrire les piscines hors-sol ou gonflables en PVC.



Des piscines aux formes simples, de dimensions modestes, intégrées au jardin et présentant des liners noir, gris anthracite ou vert donnant à l'eau une teinte naturelle.



Couleur « lagon » trop vive, piscine hors-sol non intégrée à la composition du jardin, abri de piscine voyant

1.3 – INTEGRER UNE NOUVELLE CONSTRUCTION EN TISSU ANCIEN RURAL

1.3.1 – L'analyse et l'observation du contexte

L'analyse fine du contexte bâti et paysager permettra au porteur de projet d'intégrer de façon cohérente la nouvelle construction dans son environnement, en prenant notamment en compte :

- *L'implantation des constructions voisines par rapport à la rue et aux autres constructions et leur gabarit,*
- *La topographie du terrain et la façon dont les constructions traditionnelles voisines s'inscrivent dans la pente,*
- *Les éléments de paysage existants sur le terrain qui pourraient être conservés et valorisés dans le projet : vues, arbre, haie, végétation, gire existante, etc.*

Le projet de construction prendra donc en compte de façon fine les éléments de contexte bâti et paysager existants sur le terrain à construire et dans son environnement limitrophe.

Le projet limitera au minimum les affouillements et exhaussements du terrain naturel nécessaires à la construction.

1.3.2 – Implantation, gabarit et architecture de la construction

L'architecture traditionnelle rurale présente des formes et des volumétries simples et massives. La construction nouvelle respectera ce principe d'ensemble.

Les implantations des nouveaux bâtiments seront étudiées de manière à positionner la façade de façon cohérente par rapport à la pente et à la rue ainsi qu'en continuité avec les autres constructions anciennes adjacentes.

Le gabarit des nouvelles constructions s'inscrira en cohérence avec celui des constructions voisines de même type, afin de maintenir un épannelage général homogène.

Le choix architectural de la construction pourra soit s'inscrire en continuité de l'architecture traditionnelle rurale (de façon mimétique ou dans une forme de réinterprétation), soit présenter une écriture contemporaine faisant référence à un travail de recherche architecturale mais intégré dans un contexte bâti et paysager patrimonial.

L'insertion du projet contemporain dans le tissu bâti rural sera notamment assurée par le respect de l'implantation traditionnelle des constructions (dans la pente et par rapport à la rue), des gabarits, des matériaux et des couleurs de l'architecture patrimoniale.

Le projet d'écriture traditionnelle reprendra les formes et les mises en œuvre des constructions anciennes. Des éléments contemporains (verrière, baie vitrée...) pourront être intégrés avec les mêmes critères que ceux concernant la modification des constructions anciennes.

On évitera la multiplication des balcons en les limitant à un balcon filant par pignon, sur le principe des séchoirs traditionnels.

De façon générale, les éléments techniques, les vérandas et les éventuels dispositifs de production d'énergies renouvelables devront être pensés dans leur implantation et leur couleur dès la conception du projet afin d'assurer une bonne cohérence architecturale d'ensemble et leur plus grande discrétion possible.

1.3.3 – Matériaux et couleurs

L'intégration des constructions nouvelles dans un tissu bâti patrimonial grâce à la qualité des matériaux et au respect des couleurs de l'architecture ancienne est particulièrement important.

Les constructions nouvelles privilégieront l'utilisation de matériaux naturels en continuité de ceux des constructions rurales traditionnelles : maçonnerie de pierre hourdée et enduite à la chaux, structures et bardages bois laissés à leur vieillissement naturel, mais aussi paille, chaux-chanvre...

Pour les constructions reprenant les formes traditionnelles, les matériaux seront mis en œuvre de façon traditionnelle.

Pour une partie de ces constructions ou pour les projets d'écriture contemporaine, une plus grande diversité de matériaux pourra être autorisée (béton, verre, métal...) ainsi que des mises en œuvre plus contemporaine de matériaux traditionnels, en évitant néanmoins la trop forte multiplication des matériaux et des types de mise en œuvre sur un même ensemble (multiplication des sens de bardages par exemple).

De même, les couleurs des toitures et des façades devront assurer la qualité d'insertion paysagère de la nouvelle construction dans son environnement bâti existant, en respectant les couleurs de l'architecture traditionnelle rurale.

On privilégiera donc de façon générale la sobriété et la matité des matériaux et des couleurs.

1.3.4 – Clôtures, haies et abords

Comme pour le bâti traditionnel rural, les nouvelles constructions présenteront des clôtures ou des haies basses laissant passer la vue sur le bâtiment et son environnement paysager.

Les jardins respecteront le caractère ouvert des jardins traditionnels.

L'implantation de gires nouvelles est autorisée si elles respectent les caractéristiques des gires traditionnelles.

Tout recours à des produits et modèles standardisés, inadaptés au contexte, sera évité afin de ne pas banaliser l'ensemble.

Les accès et stationnements éventuels doivent faire partie intégrante de l'aménagement global de la parcelle. Le stationnement des véhicules sera soit :

- intégré au volume global de la construction, la porte prenant alors l'aspect d'une porte de grange traditionnelle,
- prévu sur la parcelle sans auvent.

On évitera les garages en sous-sol qui génèrent des décaissements importants et impactent fortement l'aspect du terrain naturel.

Les sols imperméables de roulement et de stationnement seront réduits à leur surface minimale.

Annexe N°2 :
Synthèse des éléments protégés au titre des articles L.151-19 et
L.151-23 du code de l'urbanisme

LIBELLE	section cadastrale	numéro de parcelle
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	311
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	241
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	148
Arbre remarquable (L151-23)	AH	202
Arbre remarquable (L151-23)	AH	195
Arbre remarquable (L151-23)	AH	196
Arbre remarquable (L151-23)	E	982
Arbre remarquable (L151-23)	AS	298
Arbre remarquable (L151-23)	AS	42
Arbre remarquable (L151-23)	AT	139
Elément de patrimoine (L151-19)	AP	308
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	32
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	113
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	2
Elément de patrimoine (L151-19)	AK	12
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	223
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	110
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	619
Elément de patrimoine (L151-19)	AW	2
Elément de patrimoine (L151-19)	AK	120
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	110
Elément de patrimoine (L151-19)	AK	98
Elément de patrimoine (L151-19)	AB	29
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	126
Elément de patrimoine (L151-19)	AB	190
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	108
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	136
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	539
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	333
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	155
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	34
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	293
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	582
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	109
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	540
Elément de patrimoine (L151-19)	AK	133
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	36
Elément de patrimoine (L151-19)	AB	21
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	36
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	406
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	35
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	534
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	1
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	38
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	37
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	582
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	44
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	37
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	100

Elément de patrimoine (L151-19)	AC	493
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	563
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	88
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	261
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	127
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	57
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	156
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	510
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	625
Elément de patrimoine (L151-19)	AB	20
Elément de patrimoine (L151-19)	AB	199
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	38
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	65
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	38
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	35
Elément de patrimoine (L151-19)	AY	197
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	441
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	13
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	92
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	91
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	316
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	94
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	495
Elément de patrimoine (L151-19)	AB	189
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	42
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	10
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	547
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	97
Elément de patrimoine (L151-19)	AB	81
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	34
Elément de patrimoine (L151-19)	AB	83
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	99
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	107
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	32
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	567
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	47
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	114
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	625
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	40
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	49
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	48
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	45
Elément de patrimoine (L151-19)	AP	308
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	486
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	510
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	41
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	216
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	57
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	487
Elément de patrimoine (L151-19)	AB	94
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	506
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	510

Elément de patrimoine (L151-19)	AA	119
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	144
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	145
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	45
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	147
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	262
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	31
Elément de patrimoine (L151-19)	AD	226
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	497
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	498
Elément de patrimoine (L151-19)	AK	126
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	32
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	135
Elément de patrimoine (L151-19)	AK	134
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	619
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	404
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	7
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	619
Elément de patrimoine (L151-19)	AD	240
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	90
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	123
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	148
Elément de patrimoine (L151-19)	AD	240
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	8
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	29
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	108
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	28
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	14
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	439
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	114
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	8
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	524
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	12
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	35
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	7
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	36
Elément de patrimoine (L151-19)	AD	16
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	37
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	142
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	273
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	31
Elément de patrimoine (L151-19)	AB	199
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	125
Elément de patrimoine (L151-19)	AB	199
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	322
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	1
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	154
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	321
Elément de patrimoine (L151-19)	AN	33
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	632
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	149
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	6

Elément de patrimoine (L151-19)	AC	5
Elément de patrimoine (L151-19)	AD	21
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	223
Elément de patrimoine (L151-19)	AB	102
Elément de patrimoine (L151-19)	AD	22
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	33
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	261
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	34
Elément de patrimoine (L151-19)	AD	25
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	150
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	151
Elément de patrimoine (L151-19)	AB	125
Elément de patrimoine (L151-19)	AB	132
Elément de patrimoine (L151-19)	AB	124
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	261
Elément de patrimoine (L151-19)	A	4
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	194
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	156
Elément de patrimoine (L151-19)	A	3
Elément de patrimoine (L151-19)	A	1396
Elément de patrimoine (L151-19)	AK	131
Elément de patrimoine (L151-19)	AK	128
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	100
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	158
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	92
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	90
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	119
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	538
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	119
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	263
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	89
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	91
Elément de patrimoine (L151-19)	AK	124
Elément de patrimoine (L151-19)	AK	96
Elément de patrimoine (L151-19)	AK	95
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	195
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	111
Elément de patrimoine (L151-19)	AK	137
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	157
Elément de patrimoine (L151-19)	AY	197
Elément de patrimoine (L151-19)	AK	127
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	204
Elément de patrimoine (L151-19)	AK	125
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	109
Elément de patrimoine (L151-19)	AX	239
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	440
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	47
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	128
Elément de patrimoine (L151-19)	AN	67
Arbre remarquable (L151-23)	ZC	262
Arbre remarquable (L151-23)	AH	194
Arbre remarquable (L151-23)	AH	440

Arbre remarquable (L151-23)	AH	440
Arbre remarquable (L151-23)	E	982
Arbre remarquable (L151-23)	E	2888
Arbre remarquable (L151-23)	AE	347
Arbre remarquable (L151-23)	AE	155
Arbre remarquable (L151-23)	AE	360
Arbre remarquable (L151-23)	AE	360
Arbre remarquable (L151-23)	AA	431
Arbre remarquable (L151-23)	AA	137
Arbre remarquable (L151-23)	AA	183
Arbre remarquable (L151-23)	AA	183
Arbre remarquable (L151-23)	AA	633
Arbre remarquable (L151-23)	AR	403
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	287
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	155
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	386
Elément de patrimoine (L151-19)	AP	120
Elément de patrimoine (L151-19)	AP	125
Elément de patrimoine (L151-19)	AP	127
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	150
Elément de patrimoine (L151-19)	AP	308
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	148
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	252
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	247
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	246
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	245
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	243
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	260
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	242
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	436
Elément de patrimoine (L151-19)	AP	146
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	437
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	223
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	233
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	240
Elément de patrimoine (L151-19)	AO	90
Elément de patrimoine (L151-19)	AO	67
Elément de patrimoine (L151-19)	AP	165
Elément de patrimoine (L151-19)	AO	88
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	227
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	202
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	230
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	441
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	166
Elément de patrimoine (L151-19)	AO	77
Elément de patrimoine (L151-19)	AO	78
Elément de patrimoine (L151-19)	AO	79
Elément de patrimoine (L151-19)	AO	75
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	151
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	149
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	139
Elément de patrimoine (L151-19)	AO	45

Elément de patrimoine (L151-19)	AH	136
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	443
Elément de patrimoine (L151-19)	AN	66
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	433
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	434
Elément de patrimoine (L151-19)	AN	85
Elément de patrimoine (L151-19)	AN	99
Elément de patrimoine (L151-19)	AH	94
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	6
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	14
Elément de patrimoine (L151-19)	AE	28
Elément de patrimoine (L151-19)	AB	199
Elément de patrimoine (L151-19)	AB	80
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	114
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	495
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	7
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	7
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	10
Elément de patrimoine (L151-19)	AC	10
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	622
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	620
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	633
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	263
Elément de patrimoine (L151-19)	AK	126
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	92
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	109
Elément de patrimoine (L151-19)	AL	126
Elément de patrimoine (L151-19)	AK	13
Elément de patrimoine (L151-19)	AX	476
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	572
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	625
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	308
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	38
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	308
Elément de patrimoine (L151-19)	AA	298
Elément de patrimoine (L151-19)	BD	110
Elément de patrimoine (L151-19)	AN	67
Elément de patrimoine (L151-19)	AX	245
Elément de patrimoine (L151-19)	AX	245
Elément de patrimoine (L151-19)	AX	243
Elément de patrimoine (L151-19)	AY	60
Elément de patrimoine (L151-19)	AP	117

Annexe N°3 : Liste des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés	N°	Destination	Surface en m²	Bénéficiaire
Emplacements réservés (L151-41)	1	Mobilité douce	1890	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	2	Élargissement frange verte	603	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	3	Équipement public	1262	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	4	Élargissement de frange verte	1262	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	5	Extension police municipale	1233	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	6	Projet Gendarmerie	2461	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	7	Mobilité douce	2365	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	8	Confortement du centre de vie	650	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	9	Continuités écologiques	395	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	10	Mobilité douce	1262	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	11	Mobilité douce	772	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	12	Mobilité douce	2270	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	13	Régularisation de la voirie	268	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	14	Piste cyclable et cheminement	107	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	15	Mobilité douce	542	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	16	Mobilité douce	599	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	17	Mobilité douce	151	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	18	Ouvrage publics	1041	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	19	Ouvrage publics	704	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	20	Mobilité douce	265	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	21	Voies publiques	1016	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	22	Mobilité douce	949	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	23	Voies publiques	632	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	24	Ouvrage publics	62	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	25	Ouvrage publics	4608	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	26	Mobilité douce	962	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	27	Installation d'intérêt général	22565	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	28	Mobilité douce	841	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	29	Mobilité douce	392	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	30	Mobilité douce	109	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	31	Mobilité douce	433	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	32	Mobilité douce	1961	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	33	École	6099	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	34	Mobilité douce	1432	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	35	Mobilité douce	293	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	36	Réaménagement du secteur	596	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	37	Élargissement cheminement piéton	21	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	41	Élargissement et régularisation	870	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	42	Mobilité douce	1391	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	43	Mobilité douce	1555	Commune
Emplacements réservés (L151-41)	44	Mobilité douce	543	Commune