

Département de l'Isère

Commune de Villette d'Anthon

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 2

Règlement écrit **Extrait Chapitre**

Pièce n° 6

Projet en date du 10 juillet 2026

S O M M A I R E

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES	43
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	97
❑ CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone UA avec le secteur UAa	98
❑ CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone UB avec les secteurs UBb et UBc	109
❑ CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone UI avec le secteur UIa	119
❑ CHAPITRE 4 - Dispositions applicables à la zone UE	128
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	135
❑ CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone AU	136
❑ CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone AUa avec le secteur AUa1 Dispositions applicables à la zone AUb avec le secteur AUbb	142
❑ CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone AUi avec les secteurs 1AUi, 2AUi, 3AUi, 4AUi et 5AUi	153
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	162
❑ CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone A	163
TITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	171
❑ CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone N avec les secteurs NL, NLri, Ngri et Nr	172

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle certaines constructions sont édifiées à l'alignement des voies.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

Un sous-secteur UAa est également défini pour les tissus anciens périphériques.

Trois zonages de risques sont annexés au PLU, auxquels il convient de se reporter pour toutes occupations et utilisations du sol concernées par ces zonages :

- le plan des surfaces submersibles du Rhône amont arrêté le 16 août 1972, valant servitude d'utilité publique.
- Les lignes d'eau des crues du Rhône amont (pour les crues centennale et exceptionnelle).
- La carte des aléas naturels élaborée sous maîtrise d'ouvrage communale.

ARTICLE U.A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles nouvelles.

ARTICLE U.A. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et aménagements situés en zone d'aléa conformément aux dispositions précisées dans les dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel.
- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Toute construction nouvelle sera implantée de manière obligatoire dans la bande principale, d'une largeur de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.
- Toutefois, des constructions sont admises dans la bande secondaire, au-delà des 20 mètres comptés à partir de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques existantes ou à créer, dans les conditions suivantes :
 - Dans le cadre d'un projet cohérent compatible avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation annexée au PLU.
 - L'extension de bâtiments existants dans la limite de 15 m² d'emprise au sol à condition de respecter la volumétrie du bâtiment initial.
 - Le changement de destination à condition de rester dans l'enveloppe du bâtiment initial.
 - En rez-de-chaussée uniquement et en continuité du bâtiment existant construit dans la bande principale, seules sont possibles les constructions à usage de stationnements, commerces et services.
 - La création d'annexes de moins de 35 m² et de moins de 3 mètres de hauteur.

- La construction et/ou à l'aménagement d'une résidence adaptée à destination d'hébergement et/ou de logement aidé (financé par des prêts aidés de l'Etat), notamment pour l'accueil de personnes âgées ou handicapés.

ARTICLE U.A. 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées 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.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 10 mètres de largeur.

ARTICLE U.A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- **En zones d'assainissement collectif des eaux usées actuel et futur :**
 - Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- **En dehors des zones d'assainissement collectif des eaux usées actuel et futur :**
 - Un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur sera mis en place.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- **En zone de gestion des eaux pluviales à la parcelle ainsi qu'en zone raccordée au réseau d'eaux pluviales :**
 - En zone de gestion des eaux pluviales à la parcelle ainsi qu'en zone raccordée au réseau d'eaux pluviales : pour les nouvelles constructions, la gestion des eaux pluviales se fera sur l'assiette du projet. Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure à 20 m², le raccordement au réseau pluvial ou dans le milieu récepteur sans système de rétention ou d'infiltration peut être autorisé.

4.) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE U.A. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

ARTICLE U.A. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique, ces voies et emprises étant existantes ou à créer.
- La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions.
- Les constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines, sauf le long de l'avenue des Cèdres et de la rue des Tilleuls où un retrait de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise, existante ou à créer, est demandé. Cette implantation se fera de la manière suivante :
 - sur une longueur minimale de 7 mètres à l'alignement de la limite de référence,
 - Après 7 mètres de linéaire bâti à l'alignement, un recul est possible sous réserve que des éléments bâtis assurent la continuité visuelle du front bâti.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - Au-delà de la bande de 20 mètres mentionnée à l'article UA2 du présent règlement, pour l'extension, le changement de destination, la reconstruction des bâtiments existants, ainsi que pour la réalisation d'annexes.
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - Pour la construction et/ou à l'aménagement d'une résidence adaptée à destination d'hébergement et/ou de logement aidé, notamment pour l'accueil de personnes âgées ou handicapés.

ARTICLE U.A. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions au point de la limite séparative qui en est le plus proche.
- Le long des voies à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- Au-delà de la bande de 20 mètres mentionnée à l'article UA2 du présent règlement, les constructions seront autorisées selon les règles ci-après :
 - En continuité du bâtiment édifié dans la bande de 20 mètres mentionnée à l'article UA2, y compris en limite séparative
 - En retrait de la limite séparative selon les modalités suivantes : la distance comptée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Une telle règle s'applique également pour les extensions. Toutefois :
 - Les extensions peuvent être admises en limite séparative, si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - Les constructions sur les limites séparatives sont également autorisées pour les bâtiments annexes, isolés ou non, dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à l'égout et 35 m² d'emprise au sol.
- Une implantation différente est admise si les constructions constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.
- Les piscines ne pourront pas être implantées à une distance inférieure à 4 mètres des limites séparatives.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la construction et/ou à l'aménagement d'une résidence adaptée à destination d'hébergement et/ou de logement aidé, notamment pour l'accueil de personnes âgées ou handicapés.

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

- La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions.
- La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale :
 - à 10 mètres. L'extension de bâtiments existants ne pourra pas venir aggraver le non-respect de la règle.
 - à 8 mètres dans le cas de bâtiments d'une résidence adaptée à destination d'hébergement et/ou de logement aidé, notamment pour l'accueil de personnes âgées ou handicapés, et sous réserve que les bâtiments à construire ne disposent que d'un seul niveau (rez-de-chaussée).
 - à 2 mètres dans le cas de bâtiments annexes isolés ou non dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à l'égout et 35 m² d'emprise au sol.
- Une implantation différente est admise si les constructions constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE U.A. 9 - EMPRISE AU SOL

- Le coefficient d'emprise au sol s'applique à la partie du terrain située au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur.
- Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50 % de la superficie de cette partie du terrain.

ARTICLE U.A. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures. Toutefois, dans une profondeur de 16 mètres à partir de la limite d'emprise publique existante ou à créer, la hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la façade à partir du niveau du trottoir ou de la limite d'emprise de la voie.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas d'une rue en pente, la hauteur est calculée par séquence de 12 m à partir du point haut de la séquence.
- Dans la zone UA, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres dans la bande de 20 mètres mentionnée à l'article UA2, ainsi que pour l'évolution des constructions existantes au-delà de cette bande. Sinon, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres au-delà de cette bande, sauf pour la construction d'une résidence adaptée à destination d'hébergement et/ou de logement aidé, notamment pour l'accueil de personnes âgées ou handicapés où la hauteur maximale est portée à 7 mètres à l'égout de toiture.
- Dans le sous-secteur UAa, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres dans la bande de 20 mètres mentionnée à l'article UA2, ainsi que pour l'évolution des constructions existantes au-delà de cette bande. Sinon, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres au-delà de cette bande.
- Dans tous les cas, en dehors de la bande de 20 mètres mentionnée à l'article UA2, la hauteur des annexes en limite séparative est de 3 mètres.

ARTICLE U.A. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou

ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai.
- Pour un bâtiment isolé, la toiture à un seul pan est interdite.
- Sauf dispositif bioclimatique démontré dans le cadre du permis ou si accessibles, les toitures terrasses sont interdites.
- Au-delà de la bande des 20 mètres mentionnée à l'article UA2, en cas de rez-de-chaussée qui se prolonge et de toiture terrasse, un dispositif bioclimatique est obligatoire. Au sein de la bande des 20 mètres mentionnée à l'article UA2, une terrasse accessible est autorisée.

2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. Le parement ou l'enduit sera à effectuer dans les 6 mois suivant l'édification de la construction.
- Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement et choisies dans le nuancier déposé en Mairie.

- Les couvertures des bâtiments d'habitation seront choisies dans une palette préférentielle allant du rouge au brun, une teinte ardoise pouvant également être admise. Les couvertures et bardages en tôles et plaques ondulées sont interdits. Au sein d'une unité foncière, les couvertures des bâtiments d'habitation et des annexes accolées seront réalisées dans des matériaux et des couleurs homogènes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

La distance maximum entre les tuiles et les panneaux photovoltaïques sera inférieure ou égale à 10 cm.

3) Clôtures

Elles seront d'une hauteur maximale de 1,6 mètre. La hauteur des clôtures se mesure :

- depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut de la clôture, pour les clôtures implantées en limite séparative, c'est-à-dire celles délimitant la surface de la propriété par rapport aux parcelles voisines ;
- à partir du niveau de la voirie jusqu'au point le plus haut de la clôture, pour les clôtures implantées à l'alignement, c'est-à-dire celles délimitant la surface de la propriété par rapport au domaine public.

Elles pourront être constituées :

- Soit d'un mur bahut de 0,60 mètre de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans la haie.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- Soit d'un mur paré ou enduit des deux côtés. Le parement ou l'enduit sont obligatoires et devront être réalisés dans les 6 mois suivant l'édification de la construction.

En présence d'un mur de soutènement, la clôture le surmontant pourra uniquement être composée d'une structure légère (grillage, palissade, lame, panneau...). Dans tous les cas, la hauteur du mur, ou du mur éventuellement surmonté de la structure légère (hauteur mur + clôture), ne peut dépasser 1,20 mètre à partir du niveau du terrain situé en amont du mur de soutènement.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

ARTICLE U.A. 12 - STATIONNEMENT

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

- Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :** 2 places par logement dont au moins une sera réalisée à l'extérieur (au niveau du sol).

Toutefois, dans le cas d'une résidence adaptée à destination d'hébergement et/ou de logement aidé, notamment pour l'accueil de personnes âgées ou handicapés, cette disposition ne sera pas applicable. Le nombre de places de stationnement sera défini pour répondre aux besoins du personnel et des visiteurs.

- **Pour les constructions à usage commercial,** une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente sera en tout état de cause un minimum.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- La dalle de couverture des garages en sous-sol ne doit pas dépasser le niveau du sol d'origine.
 - Les parties non construites en superstructure devront être traitées en espace vert engazonné ou planté.
 - En cas de division parcellaire, ou de constructions de plusieurs bâtiments sur un même tènement, la réalisation d'une aire de stationnement commune devra être privilégiée dont le nombre et l'emplacement seront conformes aux prescriptions du présent article.
 - Si les constructions préexistantes à la division n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte dans le projet.
- Stationnement des cycles :
 - A partir de 450 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum 2 emplacements par tranche de 150 m² de surface de plancher. Ce stationnement se réalisera au sein d'un local commun soit dans le volume de la construction principale, soit dans une construction annexe couverte et close sur tous les côtés.

ARTICLE U.A. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces libres doivent recevoir un aménagement paysager.
- Au moins 15 % de la surface de la parcelle devra rester en pleine terre.
- Les nouvelles plantations d'arbres de haute tige s'implanteront à au moins 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE U.A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.