



SAINT-MARCELLIN
VERCORS ISÈRE
COMMUNAUTÉ

LAQUAZ Denis
GILI Bruno

Vendij ①

Délibérations

Prescription : 10 décembre 2021

Arrêt du projet : 6 février 2025

Approbation :



RÈGLEMENT

Tome 2 : Règlements de zones

FÉVRIER 2025

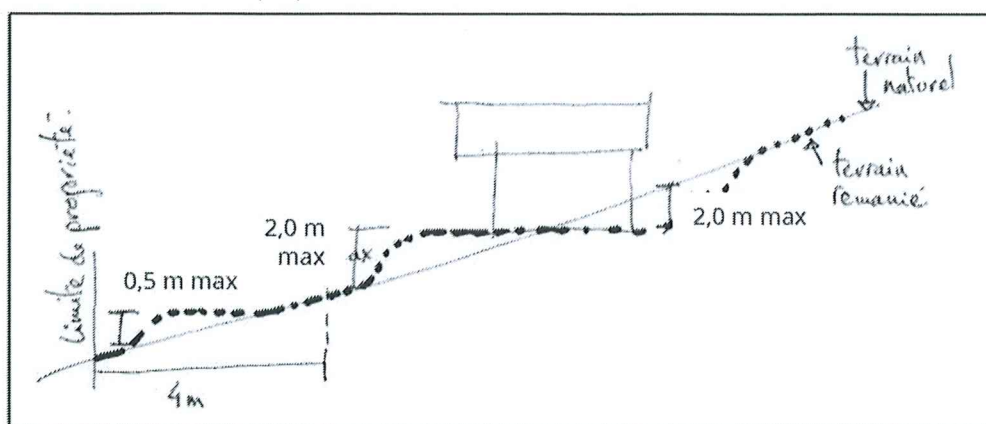
Document arrêté en conseil communautaire le 6 février 2025



4.1 Préservation des continuités visuelles, urbaines et paysagères

Implantation des constructions dans leur contexte urbain et paysager

- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- Excepté pour les accès (cheminements carrossables et accès à la construction), les mouvements de terre sont limités à 2,0 mètres au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,5 mètre dans une bande de 4 mètres le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètre sur les limites de propriété.



- En cas de ruptures de pente : si un dispositif de soutènement doit être réalisé, celui-ci doit être fractionné en autant d'entités qu'il est nécessaire pour que :
 - chacun des rangs des murs, murets ou autres dispositifs qui délimitent ces entités en amont et en aval n'excède pas une hauteur de 1,5 mètre,
 - ces rangs soient distants d'au moins 0,4 mètre du nu extérieur d'un mur à celui du suivant.

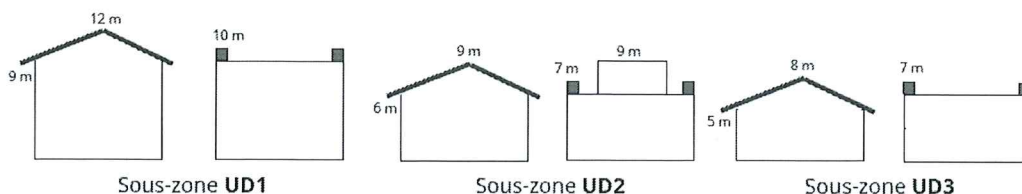
Les rangs peuvent se succéder les uns aux autres ou intégrer des espaces aménagés en terrasse plantée de 1 mètre de large maximum.

- Les constructions principales* seront implantées en respectant les lignes d'implantation, les bandes d'implantation obligatoire des façades et les marges de recul mentionnées aux documents graphiques.

Hauteur et emprise au sol maximales des constructions

- Sauf dispositions contraires mentionnées au plan des formes urbaines,
 - Dans la sous-zone UD1, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à :
 - **9 mètres** à l'égout de toiture et **12 mètres** au faitage dans le cas de toitures en pente,
 - **10 mètres** au sommet du dernier acrotère* dans le cas de toitures terrasses.
 - Dans la sous-zone UD2, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à :
 - **6 mètres** à l'égout de toiture et **9 mètres** au faitage dans le cas de toitures en pente,
 - **7 mètres** au sommet de l'acrotère* du dernier niveau plein et **9 mètres** au sommet de l'acrotère de l'attique* dans le cas de toitures terrasses.

- Dans la sous-zone **UD3**, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à :
 - **5 mètres** à l'égout de toiture et **8 mètres** au faitage dans le cas de toitures en pente,
 - **7 mètres** au sommet du dernier acrotère* dans le cas de toitures terrasses.



- La hauteur maximale des annexes* est fixée à 3,5 mètres au point le plus haut de la construction, sans pouvoir dépasser 2,5 mètres sur les limites séparatives.
- Lorsqu'une construction est exposée à des risques naturels et doit, en application du règlement des risques, faire l'objet d'une surélévation par rapport au terrain naturel, la hauteur maximum définie précédemment peut être augmentée du niveau de la surélévation exigé. Cette surélévation ne peut excéder la valeur de 1,2 mètre.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximum aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Sauf dispositions contraires mentionnées au plan des formes urbaines,
 - Dans la sous-zone **UD1**, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol*.
 - Dans les sous-zones **UD2 et UD3**, l'emprise au sol* maximum est fixée à **30%** de la superficie totale du terrain.

Dispositions particulières applicables au périmètre d'intensification urbaine

Au sein du périmètre d'intensification urbaine, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent respecter les règles de hauteur et emprise au sol minimales suivantes :

- Dans le périmètre **F2** délimité au plan des formes urbaines, il est imposé :
 - Un coefficient d'emprise au sol minimale de **13%** dans la sous-zone **UD1**
 - Un coefficient d'emprise au sol minimal de **20%** dans la sous-zone **UD2**
 - Une hauteur minimale (Hmin) dont la valeur est fonction du coefficient d'emprise au sol (CES) du projet de construction :

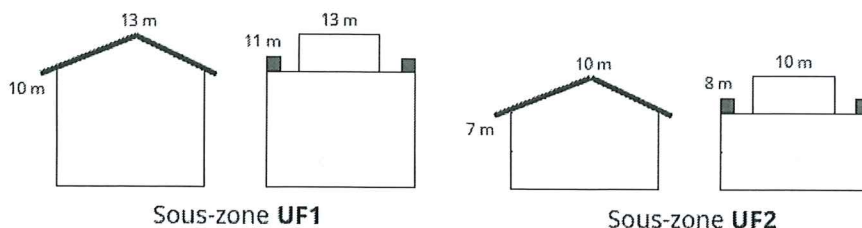
CES < 20%*	20% ≤ CES < 40%	CES ≥ 40%
Hmin = 8,4 m	Hmin = 5,6 m	pas de Hmin

* uniquement dans la sous-zone UD1

- Les constructions principales* seront implantées en respectant les lignes d'implantation, les bandes d'implantation obligatoire des façades et les marges de recul mentionnées aux documents graphiques.
- Prescriptions particulières
Dans le **secteur UFp de Saint-Antoine l'Abbaye**, il convient de se référer aux prescriptions du règlement de la ZPPAUP figurant en annexe du PLUi.

Hauteur et emprise au sol maximales des constructions

- Sauf dispositions contraires mentionnées au plan des formes urbaines,
 - Dans la sous-zone **UF1**, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à :
 - **10 mètres** à l'égout de toiture et **13 mètres** au faitage dans le cas de toitures en pente,
 - **11 mètres** au sommet de l'acrotère* du dernier niveau plein et **13 mètres** au sommet de l'acrotère de l'attique* dans le cas de toitures terrasses.
 - Dans la sous-zone **UF2**, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à :
 - **7 mètres** à l'égout de toiture et **10 mètres** au faitage dans le cas de toitures en pente,
 - **8 mètres** au sommet de l'acrotère* du dernier niveau plein et **10 mètres** au sommet de l'acrotère de l'attique* dans le cas de toitures terrasses.



- La hauteur maximale des annexes* est fixée à 3,5 mètres au point le plus haut de la construction, sans pouvoir dépasser 2,5 mètres sur les limites séparatives.
- Lorsqu'une construction est exposée à des risques naturels et doit, en application du règlement des risques, faire l'objet d'une surélévation par rapport au terrain naturel, la hauteur maximum définie précédemment peut être augmentée du niveau de la surélévation exigé. Cette surélévation ne peut excéder la valeur de 1,2 mètre.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximum aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Sauf dispositions contraires mentionnées au *plan des formes urbaines*, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.
- Prescriptions particulières
Dans le **secteur UFp de Saint-Antoine l'Abbaye**, il convient de se référer aux prescriptions du règlement de la ZPPAUP figurant en annexe du PLUi.

Proposition déclassement M. MANCIP

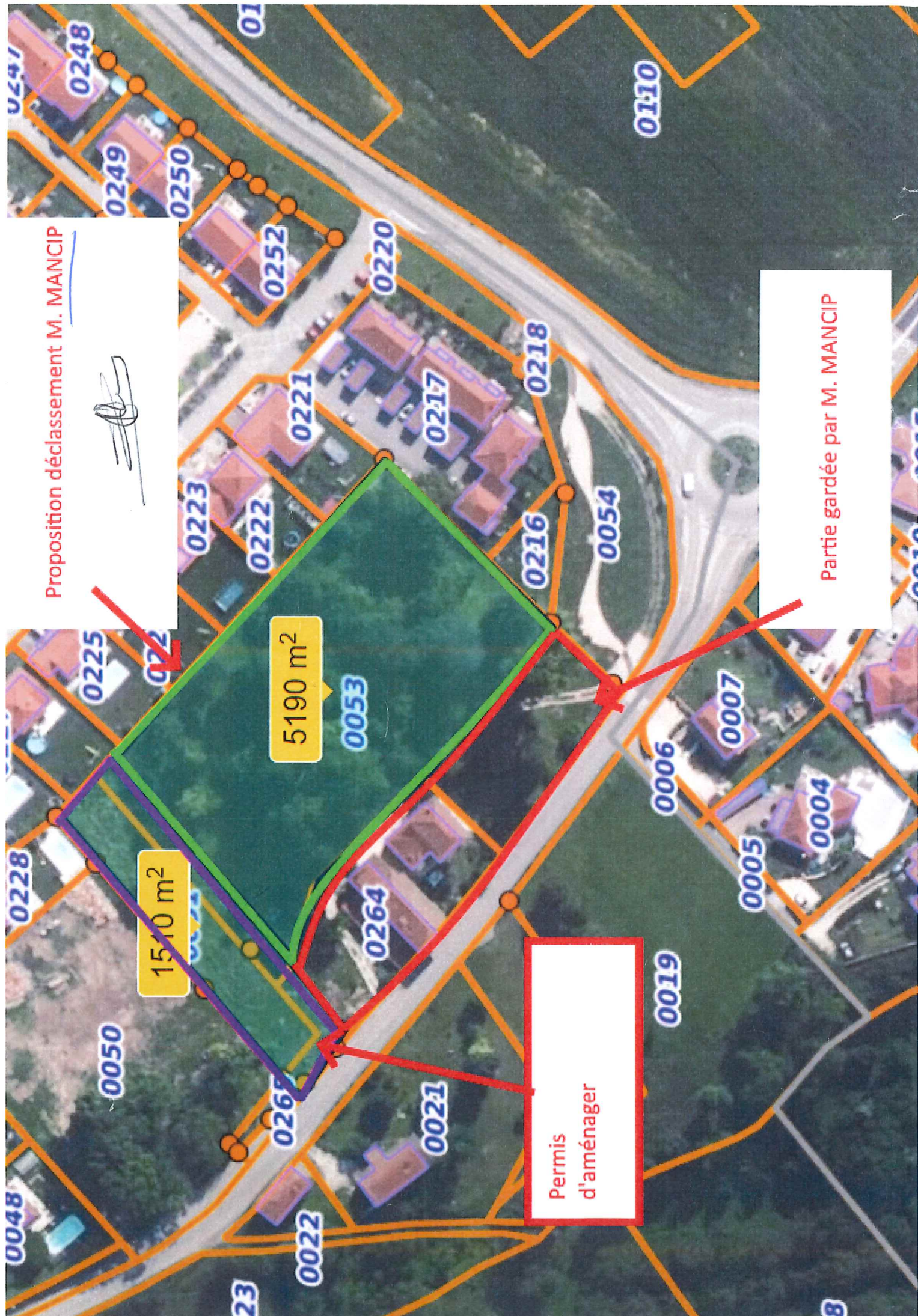


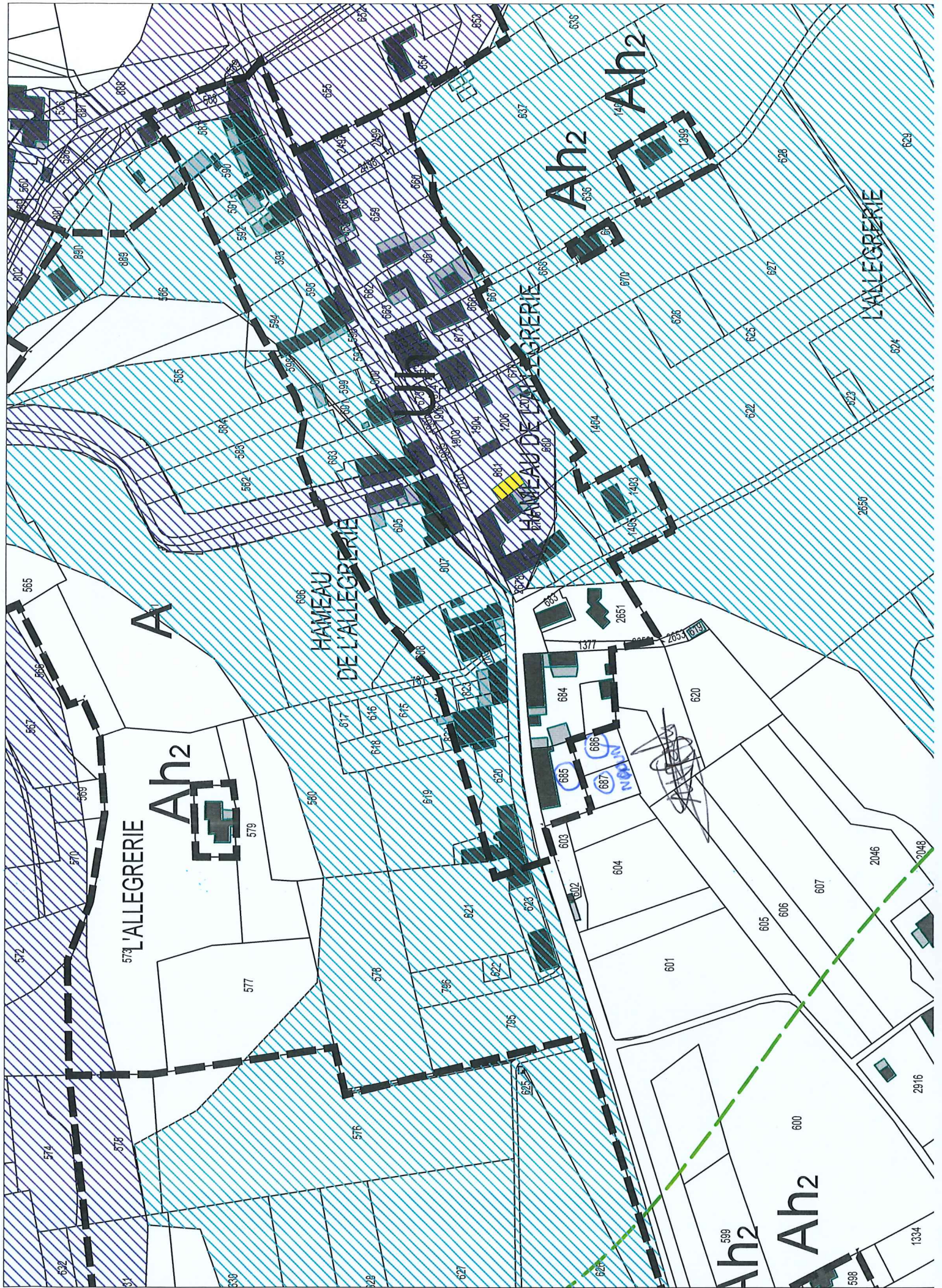
Partie gardée par M. MANCIP

Permis
d'aménager

1510 m²

5190 m²





designation

Parcelle A2 11