

## TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES)

# COMMUNE D'ECHIROLLES

## Plan Local d'Urbanisme

# UA

### Caractère de la zone de la zone UA

Il s'agit d'une vaste zone urbaine mixte équipée qui accueille les constructions d'habitations collectives et individuelles isolées, jumelées ou groupées, ainsi que les activités tertiaires et artisanales, les services et les équipements publics d'infra et de superstructure.

Cette zone englobe différentes strates de l'urbanisation de la Ville et, à ce titre, elle comprend des secteurs repérés au document graphique n° 1 selon les spécificités suivantes :

- **UAc : espaces centraux, existants et futurs, de la Ville comprenant :**
- **UAca : espace mixte obligeant la réalisation d'une part d'activité.**
- **UAcs (centralité sud) : destiné à encadrer le renouvellement urbain de la « polarité sud » de l'agglomération grenobloise.**
- **UAjj : espaces destinés à donner une qualité urbaine et paysagère à l'axe Jean-Jaurès.**
- **UAi : espaces englobant les grands ensembles d'habitat individuel isolé, jumelé ou groupé comprenant :**
  - Un sous secteur **UAimf** adapté à la situation particulière de la copropriété horizontale du Mas Fleuri
  - Un sous secteur **UAip** adapté à la situation particulière de la rue Polotti.

- **UAru : espaces de renouvellement urbain.**
  - un sous-secteur **UAru1** faisant l'objet de prescriptions environnementales spécifiques.
- **UAv : espaces correspondant à l'urbanisation du « Vieux Village ».**
- **UAk : correspondant à l'urbanisation du site « Karting » qui fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement**

**N.B. – risques technologiques : La zone UA fait l'objet d'une réglementation spécifique pour adapter l'urbanisation aux risques technologiques d'aléas forts (Z1) ou moyens (Z2) liés à l'activité de la plate-forme chimique de Pont de Claix.**

**Les espaces compris à l'intérieur du périmètre concerné par les risques technologiques d'aléas forts ou moyens sont repérés au document graphique n° 1 par les indices Z1 (en rouge) ou Z2.**

La zone UA comporte également des secteurs concernés par les zones de dangers significatifs, graves et très graves induites par des canalisations de transport de matières dangereuses, TMD (Cf. document graphique N° 4). Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourra être fait usage de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser une autorisation ou de l'assortir de réserves particulières tenant compte des risques encourus dans ces zones.

## **D E T A I L**

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

- Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article UA 5 - Surface minimale des terrains
- Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article UA 12 - Stationnement

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

### **SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION**

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

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

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

#### ● Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol.
- Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UA 2.
- Les terrains de camping-caravaning et de stationnement de caravanes.
- Les abris de jardin ou de toute autre nature qui ne constituent pas une annexe de l'habitation.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de vieux véhicules, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets.
- **Dans le secteur UAZ1**, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 2.
- **Dans le secteur UAjj**, la construction de nouveaux logements individuels.
- **Dans le secteur UAca**, le logement est interdit en rez-de-chaussée (y compris si ce dernier est surélevé par rapport à la chaussée) le long des voies structurantes (d'échelle agglomération et d'échelle communale) identifiées dans l'orientation particulière d'aménagement n°1 bis. Toutefois lorsque l'orientation particulière d'aménagement n°2 impose une vocation autre que le logement en rez-de-chaussée, alors c'est cette prescription qui s'applique, même en dehors des voies structurantes indiquées ci-avant.
- **Dans le sous-secteur UAru1**, tout nouveau bâtiment principal d'habitation (hors extension) dont la performance énergétique est inférieure au niveau basse consommation défini par la réglementation thermique en vigueur.
- Dans les espaces compris à l'intérieur du périmètre concerné par les risques technologiques d'aléas forts indicés Z1 au document graphique, les constructions à usage d'habitation, les commerces ainsi que les équipements recevant du public.

#### ● Interdictions liées aux canalisations de transport de matières dangereuses :

- Dans les zones des dangers graves, toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 est interdite.
- Dans les zones des dangers très graves, il est en outre interdit la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans les zones des dangers graves et très graves, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, des dispositions particulières pourront être prescrites, au regard de la vulnérabilité (Cf. Document 4. Evaluation des incidences du projet du PLU sur l'environnement p 7 à 11).
- A l'intérieur d'une bande de terrain de 5 mètres (2,5 mètres de part et d'autre de l'axe) dite de servitude forte, sont interdites les constructions durables, les façons culturales à plus de 60 cm de profondeur ainsi que tout acte de nature à nuire à l'ouvrage, et notamment toute plantation d'arbres et d'arbustes. En outre, les arbres et arbustes existants doivent être essartés.

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

### 1) Dispositions générales

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Pour les projets de constructions ainsi que pour l'aménagement d'activités mentionnées aux articles R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme et susceptibles de générer des nuisances sonores vis-à-vis de leur environnement, la demande d'autorisation de construire devra être accompagnée d'une notice ou d'une étude acoustique (arrêté du Préfet de l'Isère n° 97-5126 en date du 31 juillet 1997).
- Tout aménagement reste tenu à une obligation de résultat au regard de la réglementation applicable à l'activité considérée en vertu du code de la Santé Publique (articles R 48-3 et R 48-4) ou de la réglementation des Installations Classées Pour l'Environnement.

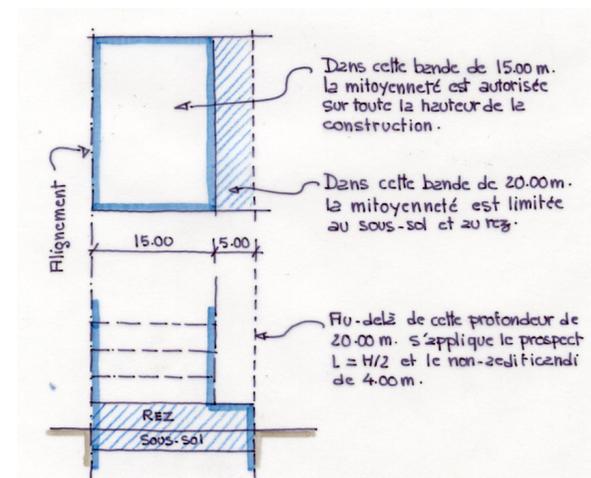
### Sous réserve de confinement vis-à-vis des risques technologiques d'aléas moyens indicés Z2 au document graphique sont notamment admis :

- Les constructions d'habitations
- Les constructions à usage d'activités tertiaires et de services.
- Les équipements publics d'infra et de superstructure
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre avec les mêmes caractéristiques d'emprise au sol, de hauteur et de densité (articles 9, 10 et 14), sans aggravation des servitudes publiques et de voisinage.

### Canalisation de transport de matières dangereuses

Dans les zones des dangers significatifs liées à ces canalisations, il est obligatoire d'informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projet sur sa canalisation.-

Les zones des dangers graves et très graves étant susceptibles d'évoluer



dans le temps, lors de la réalisation des dispositifs de protection, il convient d'avoir, une gestion au cas par cas des autorisations de construire de la nature, de la taille et de la localisation du projet (article R.111-2 du code de l'urbanisme).

### 2) Règles spécifiques

- **Dans le secteur UA<sub>Jj</sub>**, il est interdit de réaliser des logements en rez et R+1 (ou en rez seulement si le plancher du R+1 est à une hauteur d'au moins 5 m par rapport à la chaussée).
- **Dans le secteur UA<sub>Ca</sub>**, 20% au moins de la surface de plancher devra être réservée à des locaux d'activités économiques ou commerciales.
- **Dans le secteur UA<sub>ru</sub>** (hors emplacements réservés C,D,E – cf paragraphe suivant), toute opération de construction d'au moins 11 logements devra comporter 35% de la surface de plancher en logements sociaux dont un minimum de 20% en locatif (actuels PLUS, PLAI, hors PLS).

– **Dans les emplacements réservés (servitude instaurée au titre de l'article L.123-2-b du code de l'urbanisme) en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, indiqués au plan graphique n°1**, la réalisation de logements est autorisée à condition de respecter le programme suivant :

- Emplacement réservé B : entre 150 et 200 logements dont 35 % de la surface de plancher en logement locatif social (actuels PLUS, PLAI-hors PLS).
- Emplacement réservé C : minimum 240 logements dont 30% de la surface de plancher en logement locatif social (actuels PLUS, PLAI- hors PLS) et 10% de la surface de plancher en accession sociale à la propriété.
- Emplacement réservé D : minimum 120 logements dont 30% de la SHON en logement locatif social (actuels PLUS, PLAI - hors PLS) et 10% de la surface de plancher en accession sociale à la propriété.
- Emplacement réservé E : minimum 190 logements dont 30% de la SHON en logement locatif social (actuels PLUS, PLAI - hors PLS) et 10% de la surface de plancher en accession sociale à la propriété.

**Dans le secteur UAk**, dans l'emplacement réservé F pour la réalisation de programmes de logements répondant à des objectifs de mixité sociale indiqué au plan graphique n°1, les constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors que sont réalisés au moins 25% de logements sociaux en locatif (hors PLS et logements destinés à une population ou à un usage spécifique – résidences hôtelières, logements pour étudiants, maison pour personnes âgées).

Lorsque le programme de logements englobe plusieurs parcelles, le permis de construire est instruit au prorata de la superficie du terrain d'assiette objet du permis de construire.

***Les espaces compris à l'intérieur du périmètre concerné par les risques technologiques d'aléas forts (Z1) sont repérés au document graphique n° 1 par l'indice Z1 (en rouge). Dans ces espaces, sous réserve de confinement et sous les conditions suivantes seront autorisés :***

- les constructions à usage d'habitation, à condition de faire l'objet d'un projet d'ensemble (démolition / reconstruction ou réhabilitation /

reconstruction) et de ne pas augmenter la vulnérabilité vis-à-vis des risques technologiques (cf rapport de présentation du PLU document n° 4, § 4.3 .1 , risques technologiques).

- les équipements recevant du public, indispensables à la vie du quartier.
- les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (ou accessible au public) y compris restaurants et cafés.
- les extensions limitées des commerces et services, hors surface de vente ou surface accessible au public, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.
- les activités économiques à caractère industriel, artisanal ou de recherche, ainsi que les activités relevant du secteur tertiaire:bureaux et services.

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

### ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales, reste applicable.
- Sauf indication explicite portée au document graphique n° 1 ou aux plans d'alignement approuvés, les voies existantes conservent leur alignement de fait actuel.
- Le terrain du projet devra être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment concernant les caractéristiques de ces voies pour la circulation ou l'utilisation des matériels de lutte contre l'incendie.

Les accès ne devront pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'appréciera compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### 1) Alimentation en eau

Eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

#### 2) Assainissement

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

- L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives à l'assainissement devra être respecté.

#### **a) Eaux usées domestiques**

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

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

- Quoiqu'il en soit, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel sans épuration par le sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un pré-traitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable ...) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

#### **b) Eaux usées non domestiques**

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

- 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 pompe à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions relatives aux eaux pluviales du paragraphe ci-après.

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

#### **c) Eaux pluviales**

- L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales devra être respecté.

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

climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques seront compatibles avec le milieu récepteur.

– Tout ou partie de ces eaux pluviales et assimilées ne seront acceptés dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où le demandeur de l'autorisation de construire démontrera qu'il a mis en œuvre, sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

– **De plus, dans le sous-secteur UAru1**, afin d'améliorer la qualité de l'eau restituée au milieu naturel, le traitement des eaux issues des surfaces de parkings imperméables est obligatoire à partir de 15 places de stationnement créées. Les dispositifs de traitement devront faire l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires.

### **3) Autres réseaux**

#### **a) Réseaux d'électricité et de téléphone**

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

#### **b) Extension des réseaux et branchements (raccordements)**

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

## ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de surface minimale.

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

### 1) Dispositions générales

L'alignement est défini :

- soit par l'emprise de fait de la voie <sup>1</sup> ;
- soit par l'emprise future de la voie (emplacement réservé ou gabarit repérés sur le document graphique n° 1).

**Limites d'application de la règle** : les règles d'alignement 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 un mètre de dépassement de l'alignement.

- Les constructions peuvent, d'une manière générale, s'implanter à l'alignement.
- Le document graphique n° 1 précise les alignements sur lesquels les constructions devront obligatoirement s'implanter et ceux où cette implantation est interdite.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur l'alignement, elles devront se situer à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m comptée horizontalement.
- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

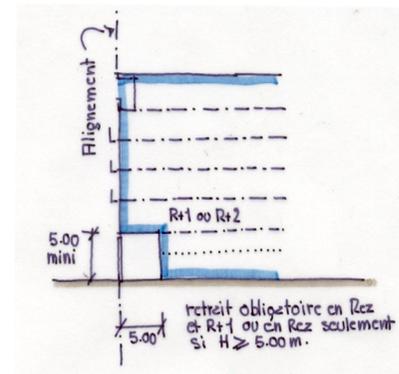
### 2) Règles spécifiques

<sup>1</sup> Voie : l'emprise publique de la voie comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables et paysagés.

- **Dans les secteurs UAru**, dans le sous-secteur UAru, les constructions s'implanteront librement sur l'alignement ou en retrait de l'alignement, sous réserve de respecter par rapport à l'alignement opposé, une distance comptée horizontalement de tout point de l'alignement opposé qui lui est le plus proche, au moins égale à la différence d'altitude ces deux points.

- **Dans le secteur UAjj**, les constructions s'implanteront obligatoirement à l'alignement au delà du R+1, et s'implanteront en retrait de l'alignement de 5 m en rez et R+1 (ou en rez uniquement si le plancher du R+1 est à une hauteur d'au moins + 5 m par rapport à la chaussée (voir schéma ci-dessous)).

Toutefois au débouché des avenues Ferrier et Honoué, pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.



- **Dans les secteurs UAcs et UAru**, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme et sous réserve de s'inscrire en cohérence dans les tissus urbains environnants, des retraits inférieurs à 5,00m pourront être autorisés ou prescrits.

- **Dans le secteur UAi**, les constructions devront se situer à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m comptée horizontalement.

- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

### - Dans le secteur UAk,

- Sur l'avenue de la République, les constructions devront se situer à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m. Pour les niveaux supérieurs, les façades pourront s'implanter en surplomb entre l'alignement et un recul de 4 m.

- Sur l'avenue Frédéric Joliot-Curie, les constructions devront se situer à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

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

Sauf constructions en limite séparative, les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, ne seront pas pris en compte dans la limite d'un mètre de dépassement.

Chaque fois qu'un recul par rapport à l'alignement est imposé (sur le document graphique n°1 caractéristiques de la voie), les profondeurs par rapport à l'alignement se comptent depuis la nouvelle implantation imposée.

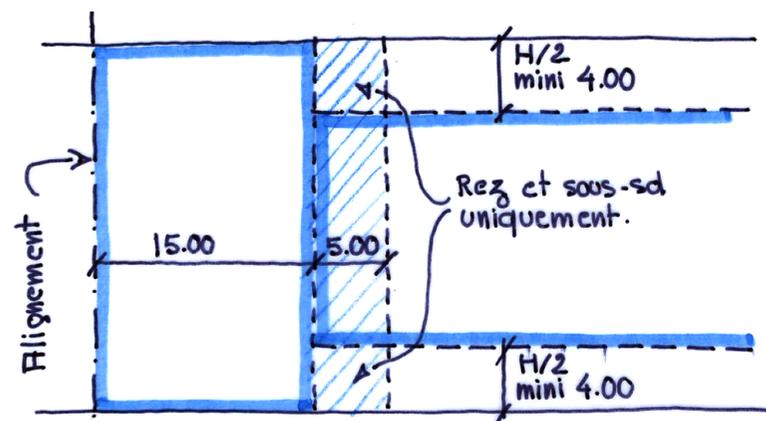
### 1) limites latérales<sup>2</sup>

#### a) Dispositions générales

- Les constructions principales peuvent, sur une profondeur maximale à partir de l'alignement de 20 m en sous sol et en rez et de 15 m à partir du R+1, soit jouxter les deux limites séparatives ayant leur origine à l'alignement, soit une seule, soit aucune. (voir schéma ci-dessous)

- Dans tous les cas où le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire ou au-delà de la profondeur à partir de l'alignement de 20 m en sous sol et en rez et de 15 m à partir du R+1, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être

au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.



Ces règles s'appliquent de plein droit aux bassins et piscines enterrés.

- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

#### b) Dispositions particulières

- Lorsque l'implantation des bâtiments est rendue obligatoire sur l'alignement des voies et emprises publiques (selon les indications du document graphique n° 1), les constructions principales doivent, sur une profondeur maximale à

partir de l'alignement de 20 m en sous sol et en rez et de 15 m à partir du R+1, jouxter les deux limites séparatives ayant leur origine à l'alignement.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, et notamment pour assurer l'accès des véhicules, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

<sup>2</sup> Une limite latérale sépare deux propriétés et donne sur les voies ou emprises publiques.

- Lorsque l'implantation des bâtiments à l'alignement est interdite (selon les indications du document graphique n° 1), la règle générale de prospect et de non aedificandi s'applique.

### c) Règles spécifiques

#### - Dans le secteur UAru,

En rez, les constructions peuvent jouxter les limites latérales sur toute la profondeur de la parcelle à condition de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur.

Lorsque les constructions ne jouxent pas les limites séparatives, la règle générale 7.1.a s'applique.

Au delà du rez et d'une hauteur maximale de 3 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### - Dans le sous-secteur UAimf,

dans les limites fixées par l'article 14, les extensions du bâtiment principal pourront s'implanter jusqu'en limite latérale.

#### - Dans le secteur UAi,

les constructions respecteront une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

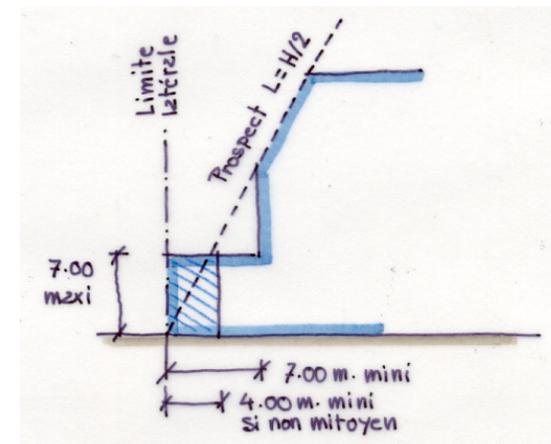
- Dans le sous secteur UAip, les extensions pourront jouxter les limites séparatives latérales sur une profondeur maximum de 4 m depuis le corps principal de la façade perpendiculaire à la limite latérale.

#### - Dans le secteur UAjj :

En rez de chaussée et R+1, les constructions peuvent jouxter les limites séparatives sur toute la profondeur de la parcelle à condition de ne pas dépasser 7 m de hauteur.

Lorsque les constructions ne jouxent pas les limites séparatives la règle générale 7.1 s'applique.

Au-delà du R+1 et d'une hauteur maximale de 7 m, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 7 m. (voir schéma ci-dessous)



- Dans le secteur UAcs, les constructions principales peuvent jouxter les limites séparatives en sous-sol et sur une profondeur maximale à partir de l'alignement de 25 m en rez et de 20 m à partir du R+1. Dans tous les cas où le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire ou au-delà de la profondeur à partir de l'alignement de 25 m en rez et de 20 m à partir du R+1, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

- **Dans le secteur UAca** : les sous-sols et les rez-de-chaussées d'activités, sous réserve de murs coupe feu, pourront jouxter les limites latérales au-delà de la profondeur de 20 mètres définie par la règle générale 7.1.a.

#### **d) Immeubles bâtis existants**

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité d'implantation ou de gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **2) limites de fond de parcelle<sup>3</sup>**

#### **a) Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cette règle s'applique de plein droit aux bassins et piscines enterrés.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

#### **b) Règles spécifiques**

- **Dans le secteur UAcs** la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

- **Dans les secteurs UAru**, en rez, les constructions peuvent jouxter les limites de fond de parcelle à condition de ne pas dépasser 3m de hauteur. Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives (ou au-delà du rez et d'une hauteur de 3 mètres) la règle générale 7.2.a s'applique.

<sup>3</sup> Une limite de fond de parcelle sépare des propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

- **Dans le secteur UAjj**, les constructions pourront jouxter la limite de fond de parcelle. Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives elles respecteront une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

- **Dans le secteur UAi**, les constructions respecteront une distance comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point de la limite de fond de parcelle qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

- **Dans le secteur UAca** : les sous-sols et les rez -de-chaussées d'activités, sous réserve de murs coupe feu, pourront jouxter les limites de fond de parcelle.

**3) Annexes** Les constructions annexes devront s'implanter soit à une distance minimale de 4 m, soit sur limite séparative. Leur hauteur n'excédera pas 2,50 m sur limite séparative et 4 m au maximum.

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

### **1) Dispositions générales**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance minimale de 4 m. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des motifs de sécurité, d'urbanisme ou d'architecture.

### **2) Règles spécifiques**

**Dans le secteur UAru**, aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 1) Dispositions générales

Le Coefficient d'Emprise au Sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre des bâtiments et annexes.

Le C.E.S. est fixé à :

- 40 % maximum pour l'habitat individuel isolé, jumelé ou groupé
- 60 % maximum pour l'habitat collectif et autres constructions autorisées à l'article UA 2.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Pour faciliter leur intégration paysagère, les parcs de stationnement enterrés et dont la toiture est soit traitée en espace vert soit en parc de stationnement extérieur ne sont pas pris en compte pour le calcul du coefficient d'emprise au sol.

De même, pour inciter à la mixité urbaine (habitat et activités), les emprises liées aux locaux d'activités en rez ne sont pas prises en compte pour le calcul du C.E.S. sous réserve que leur toiture soit traitée en espace vert (accessible ou non) ou en terrasses accessibles (privatives ou d'usage collectif).

### 2 ) Secteur spécifique

- **Dans les secteurs UAjj, UAca et UAcs**, il n'est pas fixé de C.E.S.
- **Dans le secteur UAru**, un C.E.S. de 60% est autorisé quels que soient les types d'habitat.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1) Dispositions générales

*La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques tel que souches de cheminées, ouvrages de ventilation, machineries d'ascenseur, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, ainsi que pour les construction existantes, les éléments nécessaires aux économies d'énergie.*

La hauteur maximale sera la moyenne augmentée de 1 niveau (ou 3 m maximum) des constructions existantes constituant l'environnement bâti sur les terrains limitrophes (les constructions annexes n'étant pas prises en compte) sans pouvoir cependant excéder 7 niveaux (R+6), ni dépasser 22 m. A cette fin, le pétitionnaire devra joindre à la demande d'autorisation de construire les pièces justificatives (hauteur du projet dans son environnement bâti existant).

Ces règles de hauteur ne sont pas applicables aux équipements publics et installations d'intérêt général.

*Toutefois pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, des hauteurs différentes de celles imposées au paragraphe 1 et 2 du présent article (R+6 / 22 m ou hauteur résultant de l'application de la règle de hauteurs spécifiques) pourront être autorisées ou prescrites pour créer des effets de composition à l'échelle de la ville ou des quartiers. Cette exception pourra s'appliquer notamment sur les voiries d'échelle d'agglomération, aux intersections de deux voiries d'échelle communale et sur les secteur structurant identifiés dans l'orientation d'aménagement 1b portant sur la morphologie urbaine.*

*La hauteur maximum pour la clause d'exception est fixée à 37 m et à R+11, soit 12 niveaux.*

### 2) Règles spécifiques

- **Dans le secteur UAru**, la hauteur maximale autorisée, quelles que soient les hauteurs des constructions existantes constituant l'environnement bâti sur les terrains limitrophes (les constructions annexes n'étant pas prises en compte) est de :

. 22m sans pouvoir excéder 7 niveaux (R+6) pour les terrains d'une surface supérieure à 2500m<sup>2</sup>

. 16,50m sans pouvoir excéder 5 niveaux (R+4) pour les terrains d'une superficie supérieure à 1500m<sup>2</sup>

. 3m en limite séparative (et jusqu'à une distance de 4 mètres comptée horizontalement de ladite limite séparative).

- **Dans le sous-secteur UAru1**, les ouvrages ou dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasses, ou les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires, éoliennes...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

- **Dans le secteur UAci**, sans pouvoir excéder 7 niveaux (R+6) ni dépasser 22 m, une hauteur de 16,50m (R+4) sera autorisée quelles que soient les hauteurs des constructions existantes constituant l'environnement bâti sur les terrains limitrophes (les constructions annexes n'étant pas prises en compte).

- **Dans le secteur UAca**, une hauteur maximale de 16,50m (R+4) sera autorisée quelles que soient les hauteurs des constructions existantes.

- **Dans le secteur UAcs, sous réserve de gérer une articulation avec les tissus existants**, la hauteur maximale est portée à 11 niveaux (R+10) et 34 mètres quelle que soit la hauteur des constructions avoisinantes.

- **Dans le secteur UAav**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m.

- **Dans le secteur UAi**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

- **Dans le sous-secteur UAimf**, la hauteur maximale des constructions est celle des constructions existantes.

Pour les extensions des constructions autorisées jusqu'en limites séparatives, celles-ci ne sont autorisées qu'en simple rez-de-chaussée avec une hauteur maximale de 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère situé en limite séparative.

La hauteur maximale au faîçage est de 4,50 m.

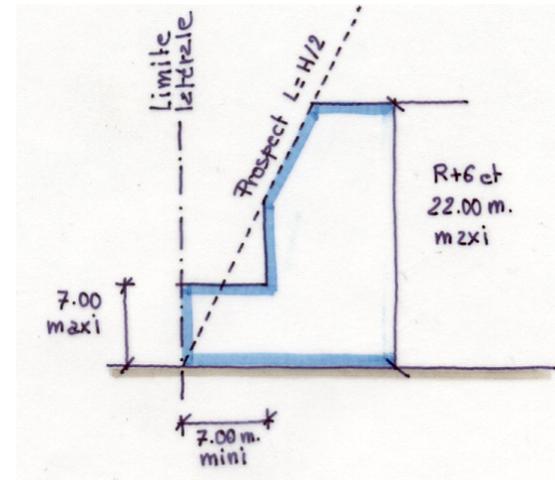
En outre, sur ces extensions, les terrasse accessibles sont interdites, dès lors que l'extension jouxte une limite séparative.

- **Dans le sous-secteur UAip**, la hauteur maximale des constructions est celle des constructions existantes. Pour les extensions autorisées en limite séparative, leur hauteur n'excédera pas 2,50 m en limite séparative et 4,00 m au maximum. Pour les autres extensions qui seront aussi de plain-pied elles n'excéderont pas 3.00 m à l'égout de toit ou à l'acrotère et 5.00 m au faîçage.

- **Dans le secteur UAjj**, la hauteur maximale autorisée est de :

- 22 m sans pouvoir excéder 7 niveaux (R+6).

- 7 m en limite séparative latérale et jusqu'à une distance de 7 m comptée horizontalement de ladite limite séparative. (voir schéma ci-dessous)



- **Dans le secteur UAk**, la hauteur maximale des constructions est fixée :

- Le long de l'avenue Frédéric Joliot-Curie, à 10 mètres maximum (R+2) dans une bande de 10 mètres calculés à partir de l'alignement ; au-delà de cette distance et jusqu'à 15 mètres également comptés à partir de l'alignement, la hauteur est portée à 13 mètres maximum (R+3) ;

- le long de l'avenue de la République, à 22 mètres (R+6) dans une bande de 37m calculée depuis l'alignement.

Dans la partie de l'unité foncière située à l'angle des avenues Frédéric Joliot-Curie et République, ainsi que sur le reste du secteur, la hauteur maximale est fixée à 16 mètres (R+4). Toutefois, une hauteur de 19.00 mètres sera autorisée (R+5), sur une partie du bâtiment dans la mesure où celle-ci n'excède pas 1/3 de la surface totale d'un étage courant (l'emprise des rez-de-chaussée n'étant pas comprise dans ce calcul).

- **Dans les espaces compris à l'intérieur du périmètre concerné par les risques technologiques d'aléas forts (Z1)** repérés au document graphique par l'indice rt, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m.

- **Environnement particulier**, pour la règle de calcul de la hauteur relative, dans le cas où l'environnement immédiat n'est pas représentatif du secteur d'implantation du projet (absence de construction ou construction isolée), le périmètre de calcul de la hauteur de référence pourra, sur motivation argumentée et en accord avec la commune, être élargi à l'ilot ou au corps de rue."

- **Tènement de plus de 2 000m<sup>2</sup>**, dans le cas d'opération d'aménagement couvrant une surface supérieure à 2 000m<sup>2</sup>, et sous réserve de gérer une articulation avec les tissus existants, la hauteur maximal est portée à 7 niveaux (R+6) et 22m quelque soit la hauteur des constructions avoisinantes.

### **3 ) Constructions annexes**

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 m. Elle n'excédera pas 2,50 m sur limite séparative.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 ) Dispositions générales**

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables :

*« 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 ».*

- Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site ou elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, dans le cas d'une modification. A cette fin, les demandes d'autorisation de construire doivent être accompagnées de documents graphiques ou photographiques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans son environnement et d'un plan de toiture, au même titre que les autres façades.

- Par ailleurs, le permis de construire est soumis aux conditions suivantes :

- les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction au terrain. A cet effet, un plan-masse coté dans les trois dimensions et un plan coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel.

- les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre et affouillement est interdit.

### **2) Objectifs de qualité environnementale (Dispositions incitatives)**

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en oeuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : *l'économie de ressources* (énergie, air, eau, sols...) *la réduction des nuisances* (bruit, déchets, pollution ...), *l'amélioration du*

*confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).*

**Sont notamment recommandés :**

- les toitures végétalisées (gazon, plantations...);
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments. Les panneaux solaires photovoltaïques sont recommandés dans toutes les constructions.

Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage. Les antennes, notamment les antennes relais pour téléphonie mobile, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

**En sus, dans le sous-secteur UAru1**, et afin de favoriser la mobilité de la petite faune (alyte accoucheur et hérisson notamment) il est recommandé :

- de limiter au maximum la création de murs et de murets lorsqu'ils ne sont pas indispensables à la sécurité des personnes, etc.
- de concevoir des trottoirs ne dépassant pas 10 cm de hauteur afin qu'ils ne constituent pas d'obstacles à la petite faune.

### **3) Préservation du patrimoine bâti**

Le document graphique n° 3 repère les éléments du patrimoine bâti. En distinguant, d'une part, les bâtiments à conserver ou à restaurer et, d'autre part, les ensembles homogènes et en application de l'article L 123-1-7 du

Code de l'Urbanisme, l'objectif poursuivi consiste à protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments de patrimoine historique :

#### **Catégorie A : bâtiments à conserver ou à restaurer**

- le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois, à titre exceptionnel, la démolition pourra être autorisée si l'état de l'immeuble et la qualité du projet le justifient
- les transformations seront autorisées dans l'optique, soit de restituer des dispositions architecturales originelles du bâtiment, lorsqu'elles sont connues, soit de recomposer les façades et volumes. Ces transformations prendront en compte le style architectural dominant de l'immeuble.

#### **Catégorie B : ensembles homogènes**

- les bâtiments devront faire l'objet d'un soin particulier pour maintenir le caractère architectural et urbain des lieux. Il pourra être exigé la conservation ou la restitution d'éléments remarquables
- l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

#### **Dans le secteur UA v :**

l'ensemble des murs du village construits de façon traditionnelle en galets et jointoyés à la chaux sont classés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Ils devront être protégés, mis en valeur et requalifiés lors de projets dans le secteur.

### **4) Publicité**

La publicité, les enseignes et les pré enseignes sont régies par le titre 8 du Code de l'Environnement (articles L 581-1 à L 581-45) et par le *Règlement Local sur la Publicité les enseignes et les pré enseignes* approuvé par le Conseil Municipal du 29 septembre 2005. Leur mise en place devra faire l'objet d'une recherche architecturale visant à les intégrer le mieux possible aux bâtis existant ou à créer et ce dans le respect des réglementations

spécifiques les concernant (décret 80-923 du 21 novembre 1980 et décret 82-211 du 24 février 1982). Leur implantation devra faire l'objet d'une demande spécifique.

### **5) Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,50 m sur limite d'emprise publique.

En aucun cas, les clôtures projetées ne pourront contrevenir aux dispositions du Code Civil.

Mesure incitative : les clôtures en limites séparatives seront réalisées avec des dispositifs perméables pour faciliter le passage de la faune sauvage.

**Dans le sous-secteur UAru1, afin de favoriser la mobilité de la petite faune (alyte accoucheur et hérisson notamment) l'absence de clôtures est à favoriser.** Toutefois lorsqu'elles sont prévues, elles doivent être doublées d'une haie et être réalisées :

- soit sans mur de soubassement avec un grillage à maille minimum 5cm/5cm,
- soit avec mur de soubassement, mais dans ce cas il devra obligatoirement prévoir des ouvertures au sol de 15 cm minimum de longueur sur 10 cm minimum de hauteur. Ces ouvertures devront être créées de manière régulière tous les 12 mètres.

### **6) Déchets**

Les locaux à poubelles seront intégrés dans les bâtiments. Ils seront dimensionnés pour permettre la collecte sélective spécifique de l'agglomération (voir réglementation de Grenoble Alpes Métropole). Par ailleurs, les demandes d'autorisations de construire devront repérer une zone de pré-collecte des bacs, à proximité de la voirie communale. (A voir en lien avec les services compétents).

**Dans le sous-secteur UAru1**, il est recommandé de réaliser des installations techniques permettant la mise en œuvre d'un composteur pour les opérations d'habitat collectif.

### **7) Secteur spécifique**

**Dans le secteur UAjj**, les toitures sur rez et R+1, qu'elles soient ou non accessibles, seront obligatoirement traitées en terrasses végétalisées sur l'essentiel de leur surface (éclairages zénithaux et dallages partiels autorisés).

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

### **1) Stationnement véhicules**

#### **a) Recommandations générales**

La réalisation de tout programme de construction est subordonnée à la réservation et à la création effective d'installations aptes à assurer le stationnement de tous les véhicules automobiles induits par son utilisation et son occupation (habitants, visiteurs, personnel, clients, livraisons ...). Ces aménagements indispensables au bon fonctionnement du site se feront sur la parcelle ou le tènement foncier utilisé.

#### **b) Quantités requises**

Pour tous les établissements autorisés au titre de l'article UA2, la taille, la disposition et l'implantation des installations ci-dessus citées seront définies, étudiées et réalisées, suivant la nature du programme et selon les dispositions suivantes :

la surface de terrain à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès immédiats.

les normes à respecter sont définies ci-après par fonctions. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de fonction.

Fonction	Nombre de places à réaliser
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Habitation</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au moins une place / 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieur à 1 place par unité de logement.</li> <li>- La moitié au moins de ces places doit être réalisée en garages couverts, de préférence intégrés sous le bâtiment ou, à défaut, intégrés au traitement paysager des espaces libres.</li> <li>- Dans le secteur UAI, une seule place couverte par unité de logement est exigée sur le total des places requis.</li> <li>- Dans le secteur UAcS, il sera exigé au moins une place / 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieur à 1 place par unité de logement. La moitié au moins de ces places doit être réalisée en garages couverts, de préférence intégrés sous le bâtiment ou, à défaut, intégrés au traitement paysager des espaces libres.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Logement locatif</u> bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et destinés aux personnes défavorisées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au moins une place par logement.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Logements destinés</u> à une population ou à un usage spécifique (résidence hôtelière, logement pour étudiant, maison pour personnes âgées ...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au moins une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à une place pour trois logements.</li> <li>- Dans le secteur UAK, au moins une place pour trois logements</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Bureaux, activités</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Minimum</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• une place / 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• dans le secteur UAcS, une place / 120m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> </li> <li>- <u>Maximum</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• une place / 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, des ratios supérieurs aux maxima ci-avant pourront être autorisés, soit pour répondre aux spécificités de l'activité, soit parce que le dépassement est assuré par des stationnements couverts, sous emprise des bâtiments ou intégrés au traitement paysager des espaces libres.</li> <li>• Dans le secteur UAcS, une place /40m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans un périmètre de 300 m de part et d'autre de la ligne de tramway A et de la ligne de bus 1, le maximum est limité à une place/ 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Commerces et services</u> (y compris restaurants, cafés)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins une place par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de vente.</li> <li>• Dans le secteur UAcS : une place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

Pour l'aménagement de locaux existants, avec ou sans changement de destination, il n'est pas exigé de places couvertes, s'il existe déjà des places affectées à l'opération d'origine, aménagées en nombre suffisant et si la réalisation de ces places se heurte à des impossibilités liées à la configuration du lieu, à l'urbanisme ou à l'architecture.

Si le bon fonctionnement du projet le nécessite (accès aux commerces et services ; accès pour les visiteurs ; etc...) il pourra être exigé que 15% au moins des places résultant des obligations de stationnement soient réalisées en aires banalisées et ouvertes aux visiteurs.

Aucune règle n'est imposée pour les équipements publics ou les équipements collectifs d'intérêt général dès lors que l'espace public offre à proximité des places de stationnement en nombre suffisant.

**c) Dispositions incitatives**

- Des aires de stationnement pourront être réalisées en accès direct sur les voies secondaires et tertiaires sous réserve du respect des règles concernant la sécurité de la circulation et leur aménagement paysagé.
- Conformément aux objectifs de la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Les parkings privilégieront ainsi des revêtements perméables ou semi-perméables permettant l'infiltration au moins partielle des eaux de pluies.

**d) En cas d'impossibilité technique ou économique** de pouvoir aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des constructions projetées :

1 / les places de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 m de la construction principale.

2 / Le demandeur de l'autorisation de construire pourra être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

3 / Il pourra être fait application de dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et des textes réglementaires l'accompagnant définissant le montant de la participation à verser à la commune pour la réalisation de parcs publics de stationnement.

**2) Stationnement cycles**

**a) Quantités requises**

Au moins un espace de stationnement pour les cycles devra être aménagé (équipé de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) avec une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Fonction	Surfaces requises	
<p>- <u>Logement :</u> Accession, locatif social, résidences services (tourisme, étudiant ...)</p>	<p>- 1,50 m<sup>2</sup> par studio, F1 et F2 - 2 m<sup>2</sup> par F3 et F4 - 3 m<sup>2</sup> par F5 et plus</p> <hr/> <p>Visiteurs : au moins 1 emplacement extérieur sécurisé scellé (arceau ...) par tranche de 15 logements</p>	
<p>- <u>Etablissements scolaires :</u> - Ecoles primaires..... - Collèges lycées..... - Universités.....</p>	<p>20.m<sup>2</sup>.pour 100 élèves 50.m<sup>2</sup>.pour 100 élèves 20.m<sup>2</sup>.pour 100 étudiants</p>	
<p>- <u>Activités et Equipements Recevant du Public :</u> - Locaux jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher  - Locaux supérieurs à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>	<p>Employés  Selon les besoins du projet et les possibilités des locaux  5 m<sup>2</sup> minimum , puis 1 m<sup>2</sup> pour 5 employés</p>	<p>Public  Selon les besoins du projet et des possibilités du lieu d'implantation  Selon les besoins de l'opération</p>

## **b) Dispositions générales**

- Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.
- Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1) Dispositions générales

Pour toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, un schéma d'aménagement (état existant et futur) devra être présenté. Le plan masse indiquera la nature et la localisation des plantations envisagées. Il est souhaitable que les nouvelles plantations d'arbres à haute tige respectent les vues lointaines.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces libres (traitement végétal ou minéral) correspondant à l'importance de l'opération à réaliser.

15% au moins du tènement sera réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Les voiries, les délaissés de voirie, le bas côté des voies automobiles et les aires de stationnement quels qu'en soient la nature et le mode de traitement ne peuvent être pris en compte dans ce ratio. Dans le cas où les toitures sont végétalisées, l'autorisation de construire pourra être accordée à des constructions réservant entre 10 % et 15 % du tènement aux aménagements paysagés en pleine terre.

Pour les ensembles résidentiels de plus de 60 logements ou 4500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il pourra être exigé la réalisation d'espaces de jeux à destination des enfants.

Toutefois, pour les constructions existantes ou pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des ratios différents de ceux précisés ci-avant pourront être autorisés ou prescrits.

### 2) Objectifs de qualité environnementale

#### **a) Haies**

Les haies devront être diversifiées en privilégiant les haies champêtres d'essences locales (mélange d'essences caduques et persistantes). Les

persistants classiques (lauriers, thuyas, conifères, ...) seront évités pour favoriser d'autres espèces persistantes.

#### **b) Aires de stationnement**

En règle générale, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité ...) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Il peut être intéressant, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

#### **c) Patrimoine végétal, naturel et aquatique**

L'ensemble des éléments du patrimoine végétal, naturel et aquatique est repéré au document graphique n° 2.

*c1 - Arbres remarquables* : la protection des arbres, groupes d'arbres et masses boisées est assurée ainsi qu'il suit :

*c1.1 / les espaces boisés classés* sont repérés au document graphique n° 2. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.9 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation.

*c1.2 / Les arbres, groupes d'arbres et masses boisées* repérés au document graphique n° 2 sont protégés au titre de l'article L 123.1-7 du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour la réalisation d'un projet reconstituant le boisement avec qualité paysagère et écologique équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

*c2 - Parcs et espaces verts* :

c2.1 / *les parcs et espaces verts* repérés au document graphique n° 2 sont protégés au titre de l'article L 123.1-7 du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Sur ces espaces, les coupes et abattages d'arbres et la suppression de surfaces vertes sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour la réalisation d'un projet reconstituant un espace avec qualité paysagère et écologique équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

c2.2 / *Les parcs et espaces verts à créer ou à valoriser* repérés au document graphique n° 2 doivent faire l'objet d'un aménagement à dominante végétale sur tout ou partie de leur emprise en veillant à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine végétal existant.

### c3 – Alignements et aménagements paysagers à créer ou mettre en valeur :

c3.1 / *les alignements d'arbres* repérés au document graphique n° 2 sont protégés au titre de l'article L 123.1-7 du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère. Les coupes et abattages d'un ou plusieurs de ces arbres ne sont autorisés que lorsqu'ils sont nécessaires pour la réalisation d'un projet d'aménagement d'espace public et, à titre exceptionnel, si la qualité du projet le justifie et lorsqu'ils n'affaiblissent pas de manière significative l'effet d'alignement initial.

c3.2 / *Les alignements d'arbres à créer* repérés au document graphique n° 2 doivent être plantés d'arbres de haute tige.

c3.3 / *Les aménagements paysagers à créer ou mettre en valeur* repérés au document graphique n° 2 doivent faire l'objet d'un aménagement à dominante végétale sur tout ou partie de leur emprise en veillant à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine végétal existant.

c4 - Espaces de qualité environnementale et paysagère : les espaces de qualité environnementale et paysagère repérés au document graphique n°2 sont protégés au titre de l'article L 123.1-7 du Code de l'Urbanisme

pour des raisons de protection de la biodiversité, de protection phonique et pour leur qualité paysagère. Les interventions d'entretien nécessaires au maintien de ces qualités devront être réalisées. Sur ces espaces, les coupes et abattages d'arbres et les suppressions de surfaces vertes sont interdites sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour la réalisation d'un projet conservant, voire améliorant les qualités environnementales (environnement naturel et protection phonique) et paysagères du site.

c5 - Patrimoine aquatique : les éléments du patrimoine aquatique repérés au document graphique n° 2 sont protégés au titre de l'article L 123.1-7 du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Il devront être préservés et mis en valeur et ne pourront être supprimés que pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

c6 - Espèce protégée : la présence du crapaud Calamite (espèce protégée par la convention européenne de Berne) dans le secteur ouest identifié dans le rapport de présentation, est repérée au document graphique n° 2 (protection du patrimoine naturel), au titre de la protection des espèces écologiques (article L 123-7 du Code de l'Urbanisme).

L'aménagement de la zone devra être compatible avec la conservation d'une population de crapauds Calamites, ou prendre les mesures pour un déplacement vers un autre site d'accueil plus favorable.

### 3) Règles spécifiques

- **Dans les secteurs UAi**, 25 % au moins du tènement sera réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Les voiries, les délaissés de voirie, le bas côté des voies automobiles et les aires de stationnement quels qu'en soient la nature et le mode de traitement ne peuvent être pris en compte dans ce ratio.

- **Dans les secteurs UAru**, 20 % au moins du tènement sera réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Les voiries, les

délaissés de voirie, le bas côté des voies automobiles et les aires de stationnement quels qu'en soient la nature et le mode de traitement ne peuvent être pris en compte dans ce ratio.

**- Dans le sous-secteur UAru1 :**

- 20% au moins du tènement sera réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.

a) Les voiries, les délaissés de voiries, le bas côté des voies automobiles et les aires de stationnement, quels qu'en soient la nature et le mode de traitement ne peuvent être pris en compte dans ce ratio.

b) Dans le cas où les toitures sont végétalisées, 30 % de leur surface seront pris en compte dans le calcul de ce ratio.

c) Les espaces paysagers seront réalisés de façon à favoriser la présence d'une biodiversité sur le secteur. En mêlant notamment la présence de haies champêtres et d'arbres de haute tige d'essences locales, de prairies fleuries, de gîtes ou de nichoirs pour la faune locale.

- Le coefficient d'imperméabilisation des sols ne devra pas excéder 80% du tènement.

- la servitude « S1 » - article L.123-2-c du code de l'urbanisme - est instaurée pour la réalisation d'un cheminement piéton et d'un corridor biologique. Les caractéristiques techniques de cet aménagement (type de revêtement, type d'éclairage, nature du mobilier, type et localisation de points d'eau, nature et localisation des plantations, etc.) devront favoriser la biodiversité ainsi que la mobilité de la petite faune tel que l'alyte accoucheur et le hérisson.

- **Dans le secteur UAjj**, il n'est pas fixé de surface minimum réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.

- **Le long de toutes les voies ou emprises publiques où l'alignement est interdit** (art UA 7 et document graphique n° 1), les espaces libres

seront obligatoirement traités en espaces verts paysagés (sauf accès techniques aux aires de stationnement ou pour les véhicules de sécurité) sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de l'alignement.

## SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

#### 1) Disposition générale

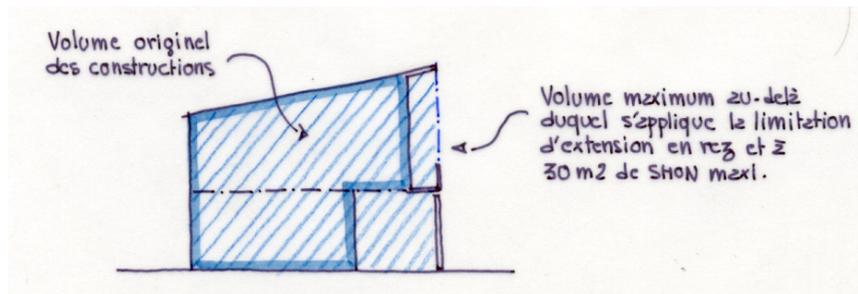
Il n'est pas fixé de COS. Celui-ci résulte des possibilités d'application des articles UA 3 à UA 13.

#### 2) Règles spécifiques

- **Dans le secteur UA<sub>i</sub>**, le COS est fixé à :

- Habitations individuelles isolées : 0,30
- **Habitations individuelles groupées, jumelées et habitations collectives : 0,35**
- **Il n'est pas fixé de COS pour la réhabilitation-extension des logements collectifs existants.**

- **Dans le sous secteur UA<sub>imf</sub>**, indépendamment de la taille de la parcelle et des extensions déjà réalisées, une constructibilité de 30 m<sup>2</sup> de SHON maximum est autorisée au-delà du volume des constructions d'origine étendu au balcon. (voir schéma ci-dessous)



- **Dans le secteur UA<sub>ip</sub>**, le COS est fixé à 0.40. pour l' extensions des constructions existantes.