



Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Révision approuvée le 30 novembre 2006
Modification n°8 du PLU
Dossier d'approbation
29 septembre 2017

SOMMAIRE

PRÉALABLE	page 3
DEFINITIONS	pages 4-5
titre 1 – DISPOSITIONS GENERALES	pages 6-9
titre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
REGLEMENT UA	page 10
<i>DETAIL</i>	page 11
section I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	pages 12-14
section II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	pages 15-32
section III – POSSIBILITE D’OCCUPATION	page 33
REGLEMENT UI	page 34
<i>DETAIL</i>	page 35
section I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	pages 36-38
section II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	pages 39-51
section III – POSSIBILITE D’OCCUPATION	page 52
REGLEMENT Uco	page 53
<i>DETAIL</i>	page 54
section I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	page 55-56
section II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	pages 57-65
section III – POSSIBILITE D’OCCUPATION	page 66
titre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
REGLEMENT N	page 67
<i>DETAIL</i>	page 68
section I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	pages 69-70
section II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	pages 71-78
section III – POSSIBILITE D’OCCUPATION	page 79

Préalable

Suite à la réforme de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains par la loi Urbanisme et Habitat (Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003), le Code de l'Urbanisme précise que les demandes d'autorisation de construire devront dorénavant :

- être conformes au règlement et aux documents graphiques,
- et être compatibles aux orientations d'aménagement.

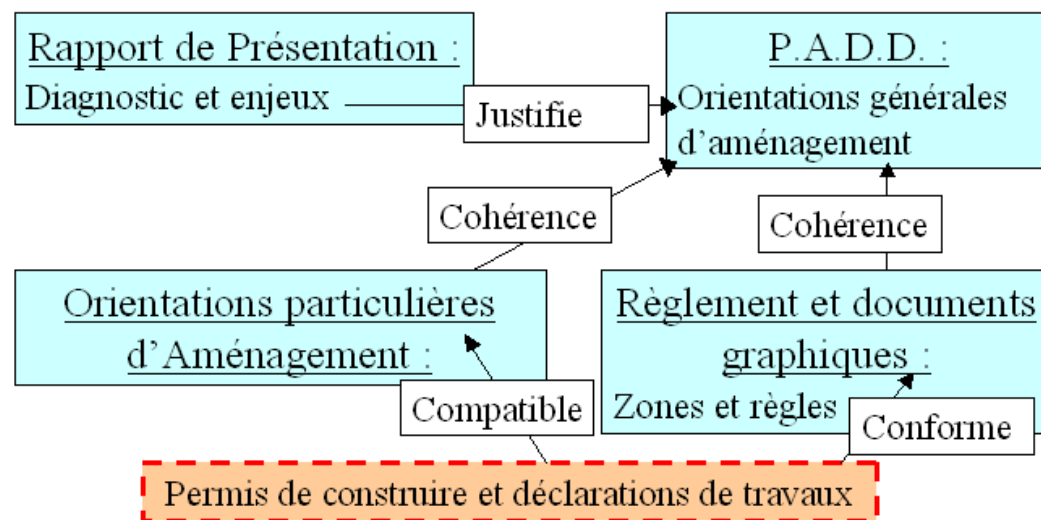
Art. L. 123-5 du code de l'urbanisme :

"Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles ... avec les orientations d'aménagement particulières lorsqu'elles existent ... et avec leurs documents graphiques ».

Ainsi, il est nécessaire de consulter, en plus du règlement, les orientations particulières d'aménagements du P.L.U. lorsqu'elles existent.

Articulation des différents documents du PLU :



Définitions

Alignement

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est le domaine privé et le domaine public. Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions. Les constructions seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

Marge de recul (ou non aedificandi)

La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fond privé) où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisances, d'architecture ou d'urbanisme.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine et une voie ou une emprise publique
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

Limite de hauteur

La hauteur en un point d'une construction est la différence d'altitude entre ce point et un plan horizontal de référence (terrain naturel avant travaux en général).

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, ouvrages de ventilation, machineries d'ascenseur....

Règle de hauteur relative

La hauteur maximale sera la moyenne des constructions existantes constituant l'environnement bâti sur les terrains limitrophes. La hauteur des constructions voisines est prise à l'acrotère ou au faîtage si la parcelle voisine compte un seul bâtiment ou la moyenne de ces hauteurs si cette parcelle comporte plusieurs bâtiments (les annexes ne sont pas prises en compte).

Unité de logement

Par unité de logement, il faut entendre une pièce unique ou une suite de pièces réservées au logement d'une seule personne ou de plusieurs personnes d'une même famille. Le logement des descendants ou ascendants vivant de façon indépendante, avec usage de salles d'eau, toilettes et cuisines privatives ne peut être compris dans l'unité de logement des ascendants et vice versa.

Annexes

Les annexes sont des bâtiments de dimension réduite qui sont rattachés fonctionnellement (sans y être forcément accolé) à l'habitation principale : garages, remises, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique. L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

Coefficient d'emprise au sol (CES)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre des constructions. Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la projection au sol des constructions de tous types (y compris les annexes) et la surface de la parcelle support. Il est exprimé en pourcentage et ne préjuge pas

Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Echirolles

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

▪ **LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE :**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune d'Echirolles sont mentionnées en annexe.

▪ **LES RÈGLES GÉNÉRALES DE L'URBANISME :**

Les quatre articles dits d'ordre public du Code de l'urbanisme demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

- **La salubrité et sécurité publique (Art. R. 111-2) :**

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

Information: l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, est applicable. Il définit les prescriptions minimales applicables à la conception, la construction, l'exploitation et l'arrêt, temporaire ou définitif, des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques pour préserver la sécurité des personnes et des biens et assurer la protection de l'environnement.

- **La conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (Art. R. 111-4) :**

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

- **Le respect des préoccupations d'environnement (Art. R. 111-15) :**

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

- **Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (Art. R.111-21) :**

« 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. »

- **Les articles L 111-9, L 111-10 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer**

En application des articles L 111-9, L. 11-10 du Code de l'Urbanisme, la commune peut opposer un sursis à statuer, dès lors :

- d'une part, qu'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ait été ouverte ;
- d'autre part, que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou que la réalisation d'une opération d'aménagement ait été prise en considération par l'autorité compétente.

▪ **L'ARTICLE L 421-4 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AUX OPÉRATIONS DÉCLARÉES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

L'autorité compétente peut refuser un permis de construire dès lors que les travaux ou les constructions à réaliser sont compris dans le périmètre d'une opération déclarée d'utilité publique.

▪ **LES PÉRIMÈTRES VISÉS À L'ARTICLE R 123-11 B**

Les secteurs concernés par les risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à conditions spéciales les constructions ou installations de toute nature, permanentes ou non.

Le PLU d'Echirolles 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 (Z1) sont repérés au document graphique par l'indice rt.

Le territoire communal est également concerné par les pipelines SPMR (hydrocarbure), ETEL (éthylène), GDF (gaz naturel) et TRANSUGIL (propylène)

▪ **LES PÉRIMÈTRES VISÉS À L'ARTICLE R 123-13**

Les périmètres des secteurs situés au voisinage d'infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictés en application de l'article L 571-10 du Code de l'Environnement et par l'arrêté préfectoral n° 99-9115 du 14 décembre 1999 relatif au classement sonore des voies, sont énumérés dans le rapport de présentation (chapitre état initial de l'environnement)

▪ **LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

Certains secteurs sont traversés par des canalisations de transport de matières dangereuses (TMD). Le tracé de ces conduites figure sur le document graphique. Leur présence impose des contraintes particulières pour tous travaux, qu'il est indispensable de prendre en compte en se référant à la carte des servitudes, annexée au PLU. Ces canalisations induisent la définition de zones de dangers significatifs, graves et très graves, reportées sur le document graphique.

Ces zones de dangers imposent des contraintes particulières. Des restrictions aux possibilités de construction sont détaillées dans chacune des zones concernées, il pourra notamment 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, afin de prendre en compte les risques encourus dans la zone concernée.

La zone des dangers significatifs (IRE) pour la vie humaine est délimitée par les seuils des effets irréversibles.

Tout projet de construction nouvelle devra faire l'objet d'une information auprès du transporteur de le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation (passage de la catégorie A à la catégorie B ou C, ou passage de la catégorie B à la catégorie C), en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

La zone des dangers graves (PEL) pour la vie humaine est délimitée par les seuils des premiers effets létaux.

Sont en outre interdites toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3.

La zone des dangers très graves (ELS) pour la vie humaine est délimitée par les seuils des effets létaux significatifs.

Il est en outre interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Canalisation de propylène.

Exploitée par la société TRANSUGIL PROPYLENE 26530 Le Grand Serre (Cf. fiche en annexes), cette canalisation n'est aujourd'hui plus exploitée sur la section traversant la commune. Elle est mise sous azote et ne fait l'objet d'aucune recommandation pour la maîtrise de l'urbanisation. Néanmoins, les servitudes et la réglementation associées aux travaux à proximité d'ouvrages souterrains demeurent dans la perspective d'une éventuelle réutilisation ultérieure.

Canalisations d'éthylène, ensemble de Transport d'éthylène du Lyonnais (ETEL)

Exploitée par la société TOTAL France B.P. n° 6 – 69651 FEYZIN CEDEX, cette canalisation fait l'objet de dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation (Cf. fiche en annexes) ; La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire les distance de l'ensemble des trois zones précitées.

Pipeline Méditerranée-Rhône

Exploitée par la société du Pipeline Méditerranée-Rhône 38200 VILLETTE DE VIENNE, cette canalisation fait l'objet de dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation (Cf. fiche en annexes) ; La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire les distance de l'ensemble des trois zones précitées.

Canalisations de Gaz

Exploitée par Gaz de France région Centre-Est Agence Rhône Alpes 69530 Brignais, ces canalisations font l'objet de disposition en matière de maîtrise de l'urbanisation (Cf. fiche en annexes) ; La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire l'ensemble des trois zones précitées à 5 m de part et d'autre de la canalisation.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU d'Echirolles délimite les zones urbaines (U) et les zones naturelles et forestières (N). Une sectorisation permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par des indices.

Pour les voies, la délimitation est fixée à l'axe médian de celles-ci, pour les zones U. Elle est fixée, pour les zones N, en bordure de celles-ci (pas d'emprises de voies en zone N).

Les zones urbaines (U) :

Selon le code de l'urbanisme, « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants

ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

A Echirolles, excepté le classement N correspondant aux espaces boisés de la colline et aux parcs de la Ville, l'ensemble du territoire communal est couvert par deux zones urbaines : la zone UA et la zone UI qui se subdivisent toutes deux en secteurs réglementaires spécifiques adaptés au tissu urbain et à son évolution souhaitée. Par ailleurs, une zone spécifique Uco reprend les dispositions du règlement de la zone d'aménagement concerté de Comboire (approuvée par arrêté préfectoral n° 856025).

Les zones U font l'objet des chapitres du titre II : « Dispositions applicables aux zones urbaines ».

Les zones naturelles et forestières (N)

« Peuvent être classés en zones naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère espaces naturels. »

La zone N, au sens strict ne dispose pas de possibilité de construire. Elle correspond, pour l'essentiel, au relief boisé de la colline et aux parcs de la Ville et comprend deux secteurs qui ont des prescriptions réglementaires spécifiques.

La zones N fait l'objet des chapitres du titre III : « Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières ».

Les emplacements réservés

Le PLU comporte des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, ainsi que pour atteindre les objectifs de mixité sociale. Ils sont reportés sur le document graphique et énumérés dans le rapport de présentation avec la mention du bénéficiaire (chapitre : justification des choix).

Les espaces boisés classés

Le PLU comporte également des secteurs classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ils sont reportés sur le document graphique n° 2 et énumérés dans le rapport de présentation (chapitre justification des choix).

Les secteurs de projet

Dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par le conseil municipal sont interdites pendant 5 ans les constructions ou installations situées en zones urbaines dans les secteurs où des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement ont été institués, en application des articles L 123-2-a et R 123-12-b du Code de l'Urbanisme.

Le territoire communal est concerné par quatre secteurs de projet (Rocade, République - Frange Verte, Rondeau et Franges nord de la Villeneuve) repérés en légende au document graphique sous la dénomination « périmètre d'étude ».

Les orientations d'aménagement

En application de l'article L 123-1 et de l'article R 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, ont été définies les quatre orientations particulières d'aménagement ci-après :

- Orientation n° 1 : concerne les conditions particulières d'aménagement relatives à la morphologie urbaine de la Ville
- Orientation n° 2 : concerne les conditions particulières d'aménagement relatives à l'organisation de la Ville et de ses fonctions, selon les usages du bâti en rez-de-chaussée sur l'espace public
- Orientation n° 3 : concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement de la zone d'activités Paix-Ferrier-Fournier-Sud Village
- Orientation n° 4 : concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement de la zone d'activité des Essarts.
- Orientation n° 5 : concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement de l'ilôt 27 de la ZAC Centre 2.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

« Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

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.**
 - **un sous-secteur UAcs1** correspondant à l'urbanisation du site Artelia en espace mixte gérant la transition urbaine avec le quartier résidentiel des Granges.
- **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 règles particulières prenant en compte l'espace de transition avec la frange verte et intégrant des 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

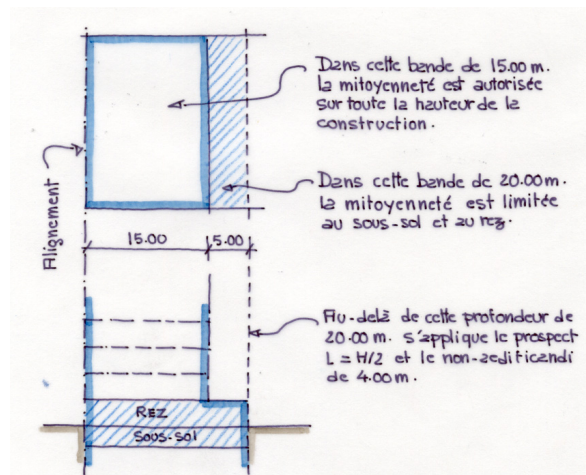
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Pour les projets de constructions ainsi que pour l'aménagement d'activités mentionnées aux articles R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme et susceptibles de générer des nuisances sonores vis-à-vis de leur environnement, la demande d'autorisation 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 UAjj**, 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). Toute opération de construction d'au moins 11 logements devra comporter un minimum de 15% de la surface de plancher en logement locatif social et minimum de 80% de la surface de plancher en accession à la propriété.

- **Dans le secteur UAca**, 20% au moins de la surface de plancher devra être réservée à des locaux d'activités économiques ou commerciales. Toute opération de construction d'au moins 11 logements devra comporter un minimum de 15% de la surface de plancher en logement locatif social et minimum de 80% de la surface de plancher en accession à la propriété.
- **Dans le sous-secteur UAcs1**, 20% au moins de la surface de plancher devra être réservée à des locaux d'activités économiques ou commerciales.
- **Dans le secteur UArU hors emplacement réservé G – 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 le sous-secteur UArU1, sont autorisés les équipements publics (nouvelle déchetterie localisée sur l'orientation d'aménagement n°6, ...)
- **Dans les emplacements réservés (servitude instaurée au titre de l'article L.151-41-4° 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 G: minimum de 20% de la surface de plancher développée à usage de logement devra être réalisée en logement locatif social et minimum de 75% de la surface de plancher développée à usage de logement devra être réalisée en accession à la propriété, dont 10 % en accession sociale .
 - Emplacement réservé H : minimum de 15% de la surface de plancher développée à usage de logement devra être réalisée en logement locatif social et minimum de 80% de la surface de plancher développée à usage de logement devra être réalisée en accession à la propriété, dont 10 % en accession sociale.

- Emplacement réservé I : minimum de 90 % de la surface de plancher développée à usage de logement devra être réalisée en accession 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 m² 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 ¹ ;
- 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.

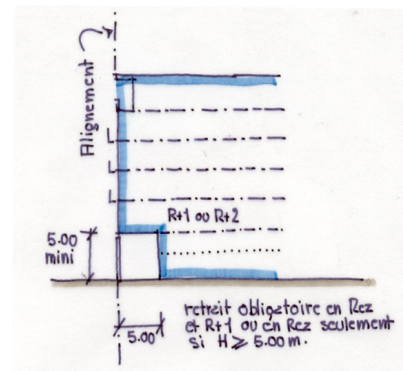
2) Règles spécifiques

- **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 à l'alignement, et pourront s'implanter 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.

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

- Dans le secteur UAk,

- Sur l'avenue de la République, les constructions s'implanteront à l'alignement et pourront s'implanter en retrait de l'alignement jusque 4m pour le rez de chaussée.

- 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.

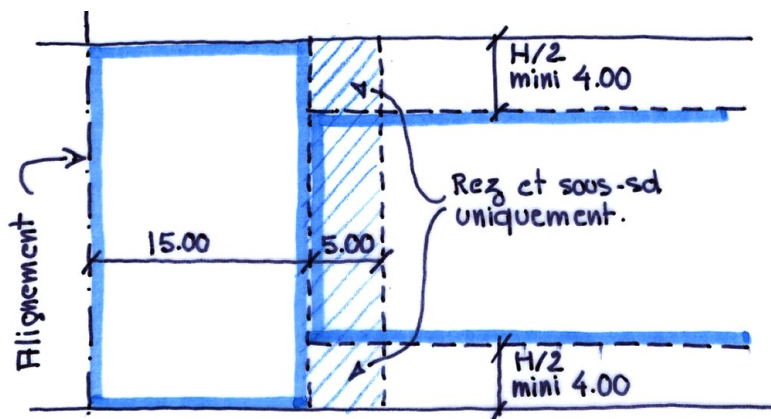
1) limites latérales²

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.

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



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.

- 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 UAr,.

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 jouxtent 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.

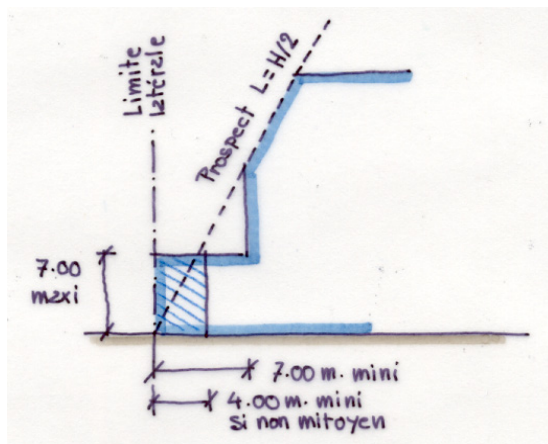
- Dans le secteur UAjj :

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 jouxtent 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 parcelle³

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.

- **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.

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

- **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.
- **Dans le sous-secteur UAru1**, le C.E.S est limité à un maximum de 35%.

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 et sur les secteurs structurants 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 UAr**, 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 2500m²

. 16,50m sans pouvoir excéder 5 niveaux (R+4) pour les terrains d'une superficie supérieure à 1500m²

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

- **Dans le sous-secteur UAr1**, la hauteur maximum est fixée à R+4 (16,5 mètres). Cependant, les constructions en R+4 (16,50 mètres) pourront au maximum constituer 1/3 de l'emprise au sol totale réalisable sur le terrain d'assiette. Les constructions en R+1 (7,50 mètres) devront constituer au minimum 1/3 de l'emprise au sol totale réalisable sur le terrain d'assiette. Les constructions en R+1 déjà présentes et conservées sur le terrain d'assiette seront intégrées dans ce calcul. Le reste des constructions autorisées ne pourra présenter une hauteur supérieure à R+2 (9 mètres). Les ouvrages ou dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasses, ou les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, éoliennes...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

- **Dans le secteur UAc**, 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 UAc**, sous réserve de gérer une articulation avec les tissus existants, la hauteur maximale est portée à R+6 et 22 mètres, avec une possibilité de R+8 et 28m sur un tiers maximum de la surface de l'emprise au sol des bâtiments objets de la demande d'autorisation.

- **Dans le sous-secteur UAcs1**, la hauteur maximale pourra être portée à R+8 et 28m pour un maximum d'un tiers de l'emprise au sol des bâtiments objets de la demande d'autorisation, hors bâtiments annexes, et sous réserve de gérer une articulation avec le tissu existant et de présenter une composition architecturale de qualité. Dans tous les cas, la hauteur moyenne des constructions autorisées ne pourra pas excéder R+6 et 22m, les bâtiments annexes n'étant pas pris en compte dans ce calcul. Cette hauteur moyenne s'appréciera à chaque autorisation délivrée ou à l'échelle d'une opération d'ensemble.

- **Dans le secteur UAv**, 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 faîtage est de 4,50 m.

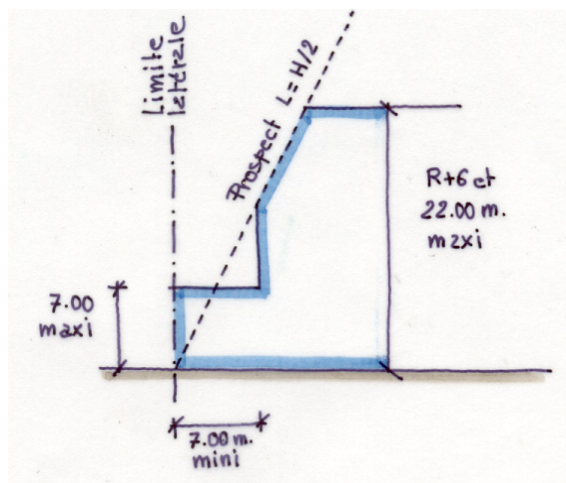
En outre, sur ces extensions, les terrasse accessibles sont interdites, dès lors que l'extension jouxte une limite séparative.

- **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 faîtage.

- **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 r_t , 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."

- Pour toute opération d'aménagement ou tout projet de construction portant sur un tènement de plus de 2 000 m², hors secteurs UAi, UAimf, UAip, UAr, UAr1, Uav, et sous réserve de gérer une articulation avec les tissus existants, la hauteur maximale 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 UAv :

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 m², 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
• <u>Habitation</u>	- Au moins une place / 45 m² 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. - Dans le secteur UAi, une seule place couverte par unité de logement est exigée sur le total des places requis.

	- Dans le secteur UAcs, il sera exigé au moins une place / 75 m² 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.
• <u>Logement locatif</u> bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et destinés aux personnes défavorisées	- Au moins une place par logement.
• <u>Logements destinés</u> à une population ou à un usage spécifique (résidence hôtelière, logement pour étudiant, maison pour personnes âgées ...)	- Au moins une place pour 80 m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à une place pour trois logements. - Dans le secteur UAk, au moins une place pour trois logements
• <u>Bureaux, activités</u>	- <u>Minimum</u> : • une place / 100 m² de surface de plancher. • dans le secteur UAcs, une place / 120m² de surface de plancher. - <u>Maximum</u> : • une place / 50 m² de surface de plancher. • Dans le secteur UAcs, une place / 40m² de surface de plancher. - 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 m² 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.

• <u>Commerces et services</u> (y compris restaurants, cafés)	• Au moins une place par tranche de 35 m² de surface de vente. • Dans le secteur UAcs : une place par tranche de 120 m² de surface de plancher.
---	--

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 m². Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

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

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 m² 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

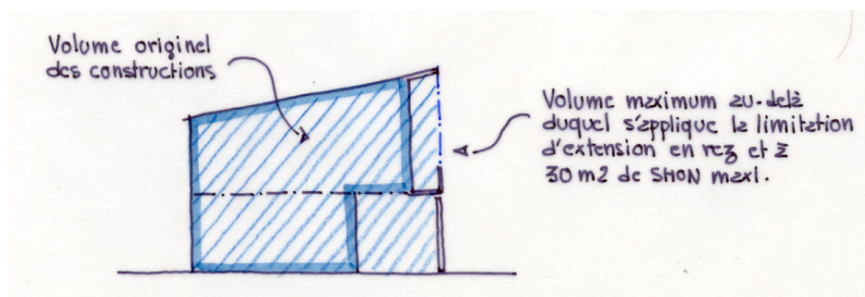
Il n'est pas fixé de COS. Celui-ci résulte des possibilités d'application des articles UA 3 à UA 13.

2) Règles spécifiques

- **Dans le secteur UA_i**, 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_{imf}**, indépendamment de la taille de la parcelle et des extensions déjà réalisées, une constructibilité de 30 m² de SHON maximum est autorisée au-delà du volume des constructions d'origine étendu au balcon. (voir schéma ci-dessous)



- **Dans le secteur UA_{ip}**, le COS est fixé à 0.40. pour l' extensions des constructions existantes.

COMMUNE D'ECHIROLLES

Plan Local d'Urbanisme

UI

Caractère de la zone de la zone UI

Il s'agit d'une zone urbaine équipée réservée aux activités économiques à caractère industriel, artisanal ou de recherche, ainsi qu'aux activités relevant du secteur tertiaire : bureaux, commerces, services, équipements d'accompagnement et installations nécessaires au fonctionnement de la zone. Elle comprend des secteurs spécifiques repérés au document graphique n°1 ainsi qu'il suit :

- **Ulp** : à vocation de "parc d'activités" à vocation tertiaire de bureaux et de services où les immeubles ou locaux à usage artisanal, de commerce ou d'habitation sont interdits.
- **Ulc** : principalement réservé aux activités à caractère commercial et de service.
- **Uics** : destiné à encadrer le renouvellement urbain économique du secteur « centralité sud » de l'agglomération grenobloise
- **Ult** : assurant une transition urbaine avec l'urbanisation existante à caractère résidentiel et, à cette fin, faisant l'objet de dispositions réglementaires spécifiques visant à inciter à la densité verticale et à la tertiarisation, avec :

- un sous secteur **Ultl** destiné à répondre à la situation spécifique de l'IFTS.

- **Ulh** adapté aux équipements publics de santé et aux activités liées au fonctionnement et au développement du service public hospitalier.
- **Ultgv** destiné à l'accueil des gens du voyage.

N.B. – risques technologiques : La zone UI 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 UI comporte également des secteurs concernés par la zone 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 UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

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

- Article UI 12 - Stationnement

- Article UI 13 - Espaces libres et plantations

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

- Article UI 14 - Coefficient d'occupation du sol

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

● Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol
- A l'exception du sous secteur Ultgv, 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
- Les locaux à usage d'habitation sauf ceux autorisés à l'article UI 2
- Dans les secteurs Ult et Ulcs, les installations classées soumises à autorisation
- Dans le secteur Ulp, principalement à vocation tertiaire de bureaux et de services, les immeubles ou locaux à usage artisanal, de commerce ou d'habitation, ainsi que les installations classées soumises à autorisation
- 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 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 R111-2 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'autres 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 UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1) Dispositions générales

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **Sous réserve de confinement, vis-à-vis des risques technologiques d'aléas moyens indicés Z2 au document graphique, à l'exception du secteur U1c qui n'y est pas soumis, sont notamment admis :**
 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration et autorisation 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
 - Les constructions à usage industriel, artisanal ou tertiaire
 - Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone
 - A l'exception du secteur U1c, les constructions à usage de commerce liées directement aux activités implantées dans le secteur, leur surface de vente ne pouvant excéder 300 m²
 - Les équipements d'accompagnement nécessaires au fonctionnement de la zone et les constructions à usage de services communs (restaurant inter - entreprise, gardiennage...)
 - Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure
 - Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire

pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux et, excepté pour le secteur U1h, sous réserve de ne pas dépasser une surface totale de plancher hors oeuvre nette de 100 m² par établissement. Le logement doit être incorporé au bâtiment d'activité et sa réalisation sera concomitante à celle de l'activité

- Pour les terrains déjà occupés par des logements résidentiels et pour faciliter leur réhabilitation ou évolution, des extensions peuvent être autorisées sous réserve de ne pas dépasser un COS de 0.25
- 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 (article 6, 7 et 8) si elles sont plus favorables que celles du règlement de zone et si le projet est présenté dans un délai maximum de 4 ans
- Pour les projets de constructions ainsi que pour l'aménagement d'activités ci-dessus autorisées et susceptibles de générer des nuisances sonores vis-à-vis de leur environnement, la demande 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 (article R 48-3 et R 48-4) ou de la réglementation des Installations Classées Pour l'Environnement.

Dans les **zones des dangers significatifs** liées aux canalisations de transport de matières dangereuses, 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 projets 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 sous-secteur Ultl**, les constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser un COS de 0.25 (COS pouvant être cumulé avec d'autres programmes dans les conditions fixées à l'article 14).
- **Dans le secteur Ultgv**, tous les équipements et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- **Dans le secteur UIh**, les installations soumises à autorisation et constructions destinées à l'accueil, à l'hébergement, aux soins des malades ainsi que les équipements techniques et administratifs d'accompagnement et les bâtiments affectés à l'enseignement médical, à la recherche scientifique et médicale. Les constructions à usage d'habitation permanente, individuelles ou collectives, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et le fonctionnement des établissements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- L'article R 111.4 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.

ARTICLE UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ 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 appartiennent 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 acceptées 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).

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 UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de surface minimale.

ARTICLE UI 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 ⁴ ;
- 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

Dans le secteur UIcs, 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.

⁴ Voie : l'emprise publique de la voie comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables et paysagés.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m. Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de un mètre de profondeur.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, notamment à proximité immédiate des zones d'habitat.

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.

Lorsque les constructions sont implantées sur limites séparatives, les mesures devront être prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

- Dans le secteur UIcs

Pour les limites latérales, 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.

Pour les limites de fond de parcelle, 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.

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

Entre deux constructions non contiguës, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 m.

Cette règle s'applique 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.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites. Une distance peut aussi être imposée entre deux constructions non jointives pour des questions de vue et d'ensoleillement.

ARTICLE UI 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.

L'emprise au sol maximale est fixée à 50 %.

Concernant l'extension de bâtiments d'activités existant ou lorsqu'il s'agit d'entrepôts où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

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.

2) Règle spécifique

Dans le secteur Ult, pour les parties des terrains situées dans une bande de 50 mètres à partir de l'alignement des voies, le CES est fixé à 90% sous réserve de traitement paysager en pleine terre de la surface restante.

Dans le secteur Ulcs, il n'est pas fixé de CES.

ARTICLE UI 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, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, ouvrages de ventilation, machineries d'ascenseur ...

La hauteur maximale sera la moyenne augmentée de 3 m des constructions existantes constituant l'environnement bâti sur les terrains limitrophes (les constructions annexes n'étant pas prises en compte) sans pouvoir cependant excéder 5 niveaux (R+4), ni dépasser 15 m.

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 aux paragraphes 1 et 2 pourront être autorisées ou prescrites. Notamment, pour créer des effets de composition à l'échelle de la ville ou des quartiers, des hauteurs supérieures à 5 niveaux (R+4) et 15 m, ou à celles résultant de l'application des règles spécifiques, pourront être ponctuellement autorisées ou prescrites. Pour le cas particulier des voiries d'échelle d'agglomération et des secteurs structurants identifiés dans l'orientation d'aménagement 1b portant sur la morphologie urbaine, la hauteur maximum d'exception est fixée à 37 m et à R+11, soit 12 niveaux.

2) Règles spécifiques

Dans le secteur Ult, la hauteur maximale de 5 niveaux (R+4) et 15 mètres 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 Ulcs, sous réserve de gérer une articulation avec les tissus existants, la hauteur maximale est portée à R+6 et 22 mètres, avec possibilité de R+8 et 28m sur un tiers maximum de l'emprise au sol des bâtiments objets de la demande d'autorisation de construction.

ARTICLE UI 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 où 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 œuvre 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.

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.

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

En aucun cas, les clôtures projetées ne pourront contrevenir aux dispositions du Code Civil. Néanmoins, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,50 m sur limite d'emprise publique. Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions (gardiennage, sécurité). Elles sont en ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

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

6) Déchets

Les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert. Ils se feront à l'intérieur du bâtiment. A l'extérieur, des emplacements seront aménagés pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets. Ces aires de stockage seront, dans la mesure du possible, implantées sur l'arrière et cachées de la vue depuis l'espace public par la plantation de haies vives.

ARTICLE UI 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 induit 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. Ils figureront au plan de circulation qui pourra être exigé lors de la demande de l'autorisation de construire. Les manœuvres éventuelles de chargement ou de déchargement de véhicules devront être effectuées hors des voies et espaces publics.

b) Quantités requises

Pour tous les établissements autorisés au titre de l'article UI 2, 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 m², 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
• <u>Bâtiments de production</u> (usines, ateliers, laboratoires ...)	- <u>Maximum</u> : une place par tranche de 50 m² de surface de plancher. - <u>Minimum</u> : une place par tranche de 150 m² de surface de plancher ou pour deux emplois. - 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 m² de surface de plancher. Toutefois, des ratios supérieurs 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.

• <u>Bureaux</u>	- <u>Minimum</u> : • une place par tranche de 100 m² de surface de plancher. • dans le secteur Ulcs, une place / 120 m² de surface de plancher - <u>Maximum</u> : • une place par tranche de 50 m² de surface de plancher. • Dans le secteur Ulcs, une place / 40 m² de surface de plancher - 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 m² de surface de plancher. Toutefois, des ratios supérieurs 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.
• <u>Commerces et services</u> (y compris restaurants, cafés)	• Au moins une place par tranche de 35 m² de surface de vente. • Dans le secteur Ulcs : une place par tranche de 120 m² de surface de vente

• <u>Habitations</u>	Au moins une place par tranche de 45 m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à une place par unité de logement. La moitié au moins doit être réalisée en garages couverts, de préférence intégrés sous le bâtiment ou, à défaut, intégrés au traitement paysager des espaces libres intégrés - Pour les maisons individuelles, une seule place couverte par unité de logement est exigée sur le total des places requis.
• <u>Logements destinés à une population</u> ou à un usage spécifique (résidence hôtelière, logement pour étudiant, maison pour personnes âgées...)	Au moins une place pour 80 m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à une place pour trois logements.

Aucune règle n'est imposée pour les constructions à usage d'équipements publics, ou d'équipements collectifs destinés à la recherche ou à l'enseignement, ou d'équipements d'intérêt général destinés à la culture, au sport et au loisir, situés à proximité de parkings publics offrant une capacité suffisante pour répondre aux besoins de ces programmes.

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 m². Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Fonction	Surfaces requises	
<u>Activités et Equipements Recevant du Public :</u>	Employés	Public
- Locaux jusqu'à 300 m ² de surface de plancher.	Selon les besoins du projet et les possibilités des locaux	Selon les besoins du projet et des possibilités du lieu d'implantation
- Locaux supérieurs à 300 m ² de surface de plancher	5 m ² minimum, puis 1 m ² pour 5 employés	Selon les besoins de l'opération

b) Dispositions générales

- Pour 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.

Dans tous les cas des dispositifs scellés au sol ou aux bâtiments seront installés pour sécuriser les deux roues.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Dispositions générales

L'autorisation de travaux ou le permis de construire peut être subordonné au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces et à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération (coupures à l'urbanisation, plantations ...).

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Tous les espaces libres non utilisés par les constructions seront aménagés, plantés et entretenus par les preneurs. A cet effet, il sera effectué des plantations ponctuelles ou groupées, de haute tige, dans les zones de reculement en bordure des voies qui devront être aménagées et paysagers.

5% 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.

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.

3) Règles spécifiques

- ***Dans le secteur Ulcs*** 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.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 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 UI 3 à UI 13.

2) Disposition particulière

Pour les logements existants visés à l'article UI 2, le COS est de 0,25

3) Secteur spécifique

- ***Dans le secteur Utl***, le COS est limité à 0,25 pour les opérations de logements.

COMMUNE D'ECHIROLLES
Plan Local d'Urbanisme

Uco

Caractère de la zone Uco

Il s'agit d'une **zone réservée aux activités économiques** de recherche, production, para-commercial, bureaux, services, etc... Cette zone correspond aux dispositions réglementaires du PAZ de la ZAC de Comboire approuvée en date du 3 Décembre 1985. N° 856025.

Important : ce règlement reprend pour l'essentiel le règlement de la Z.A.C. de Comboire. Les adaptations apportées résultent des obligations réglementaires (Loi SRU, risques technologiques, assainissement, Schéma Directeur Commercial, Plan de Déplacement Urbain, ...).

N.B. – risques technologiques : la zone Uco fait l'objet d'une réglementation spécifique pour adapter l'urbanisation aux risques technologiques d'aléas 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 moyens sont repérés au document graphique n° 1 par l'indice Z2.

La zone Uco comporte également des secteurs concernés par la zone 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 L'UTILISATION DU SOL

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- Article Uco 10 - Hauteur maximale des constructions

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

- Article Uco 12 - Stationnement

- Article Uco 13 - Espaces libres et plantations

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

- Article Uco 14 - Coefficient d'occupation du sol

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

ARTICLE UCO 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

● Sont interdits :

- Les terrains de camping ou de caravanning.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les bâtiments à usage d'habitations autres que ceux autorisés à l'article 2.
- Les abris de jardins et garages isolés.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de vieux véhicules, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article 2.

● 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 R111-2 du code de l'urbanisme, des dispositions particulières pourront être prescrites, au regard de la vulnérabilité (Cf. Document 4. Évaluation des incidences du projet du PLU sur l'environnement p7 à 11).
- A l'intérieur d'une bande de terrain de 5 mètres (2,5 mètres de part et d'autres 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 UCO 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de confinement vis à vis des risques technologiques d'aléas moyens, répertoriés au document graphique n° 1 par l'indice Z2, sont notamment admis :

- Les activités économiques (recherche, production, para-commercial, bureaux, services, etc ...).
- Les bâtiments à usage d'habitation, à condition d'être strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux, et sous réserve que les bâtiments à usage d'habitation à condition que leur surface représente moins du tiers de la surface de plancher à usage d'activités (bureaux et ateliers confondus).
- Les dépôts de ferraille, de combustibles solides ou liquides et de déchets liés directement aux activités industrielles ou artisanales implantées sur place et à condition d'être dérobés à la vue de façon efficace et de ne dégager aucune odeur.
- Les équipements d'accompagnement publics ou d'intérêt général nécessaires à la zone tels que restaurants d'entreprises, dispensaires, etc... à condition que les mesures soient prises lors de la conception de ces bâtiments vis-à-vis des nuisances de la zone (bruits, odeurs...).
- Les remodelages de site liés à des projets d'aménagement (autres que carrières).

Dans les **zones des dangers significatifs** liées aux canalisations de transport de matières dangereuses, 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).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCO 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès

Pour être constructible au titre des articles 1 et 2, un terrain doit avoir un accès automobile privatif sur une voie publique ou privée commune à plusieurs fonds, les raccordements directs à une voie publique seront autant que possible évités.

Cet accès doit être, en outre, adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et, le cas échéant, des remorques attelées ; il aura 8 m de largeur au minimum.

Le raccordement de l'accès automobile de la parcelle à la voirie publique ou privée commune à plusieurs fonds sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie, une plate-forme visible de la chaussée permettant d'effectuer des entrées et sorties sans danger ; en conséquence, le portail sera si possible en retrait d'au moins 6 m au droit des accès automobiles avec une largeur de 3 m.

Toute construction et tout logement doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage.

Manœuvre

Il est nécessaire de trouver, sur le fond même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement/déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

En tout état de cause, l'aire de manœuvre doit être au moins égale aux dimensions minimales d'un cercle de 17 m de diamètre, stationnement non compris. Sauf cas d'antennes secondaires.

Un plan de circulation/stationnement sera obligatoirement annexé à la demande du permis de construire.

Des dispositions différentes peuvent être prévues en cas de plan masse faisant apparaître de façon claire la disposition des bâtiments et des aires de manœuvre, ces dernières pouvant notamment être communes à plusieurs lots.

Voirie Automobile

La création de voies publiques ou privées communes à plusieurs fonds ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Type de voie	Largeur minimale d'emprise		Largeur minimale de chaussée
Voies destinées à être classées dans la voirie publique	Base 12 m	Mini 8 m	7 m
Autres ⁵	8 m	6 m	

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 200 m de longueur, à défaut, des plate-formes d'évolution seraient aménagées tous les 200 m ou fraction de 200 m.

⁵ Voie d'au moins 3,50 m de largeur d'emprise, implantée à 8 m au plus de la façade de l'immeuble et ne comportant, ni virage inférieur à 11 m de rayon ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de largeur. Charge 13 T à l'essieu.

Ces voies doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution (à l'intérieur de laquelle doit pouvoir être inscrit un rectangle de 17 x 34 m) permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour⁶.

Accès et Voirie à l'usage des piétons et cycles

Des voies réservées aux piétons et cyclistes sont indiquées au titre du plan masse d'intention, plan paysage et servitudes de principe (voir § dispositions générales).

Ces voies sont susceptibles d'être classées dans la voirie publique.

ARTICLE UCO 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau

1.1. Eau potable

a) Pour les installations industrielles

Le raccordement à un réseau d'eau public susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire⁷ si elles satisfont aux caractéristiques géométriques et techniques propres aux voies communales.

b) Pour les autres constructions

Pour les bureaux et bâtiments à usage d'habitation (autorisés au titre de l'article 2) et pour tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire.

Ces constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau les immeubles qu'il projette d'édifier, sauf pour ce dernier à réaliser à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau existant et d'assurer leur alimentation en eau.

1.2. Eau industrielle

Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation auprès des services compétents. (cf. cahier des charges de cession de terrain).

⁶ En cas d'impossibilité technique, d'autres dispositions répondant à cette nécessité devront être présentées.

⁷ L'insuffisance éventuelle des réseaux peut entraîner le refus de permis de construire.

2. Assainissement

a) Eaux résiduaires industrielles

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur, notamment la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 – article 10 et au décret n° 93-473.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées domestiques

En ce qui concerne les autres constructions dans la zone, que ce soit les bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux (autorisés au titre de l'article 2), ou pouvant servir au repos, au travail, au service et à l'agrément, l'assainissement individuel est rigoureusement interdit. Le raccordement sur le réseau public est obligatoire.

c) Eaux pluviales

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil, cf. texte en annexe).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, d'une capacité suffisante pour recueillir des eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser sur sa parcelle, à sa charge et conformément aux prescriptions de l'arrêté de permis de construire, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Ces aménagements

peuvent comprendre des dispositifs appropriés proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par l'Administration.

3 - Autres réseaux

Raccordements aux réseaux

Les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements aux constructions le sont également, sauf impossibilité technique.

La demande de permis de construire devra faire ressortir les besoins en électricité.

ARTICLE UCO 5 - SURFACE MINIMALE DE TERRAINS

Sans objet

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

En règle générale, toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement :

- au moins égale à la moitié de sa hauteur,
- et jamais inférieure à 5 m.

Limite d'application de la règle

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de un mètre de dépassement.

Adaptations autorisées

Un recul moindre, voire nul est autorisée, dans le cadre d'un plan masse portant sur une surface de parcelle (ou plusieurs parcelles si les propriétaires ont donné leur accord par acte authentique pour une réalisation commune) de 5 000 m² au moins.

Les équipements publics et privés d'intérêt général autorisés à l'article 2 pourront être implantés à l'alignement ou en arrière de celui-ci, de même que les bâtiments à effet de vitrines.

Les postes de transformation EDF et locaux à poubelles peuvent être édifiés à l'alignement.

Dans le cas de parcelles situées en angle de voiries, le recul ne sera exigé que sur l'un des côtés de la parcelle.

ARTICLE UCO 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être :

- au moins égale à la moitié de sa hauteur
- et jamais inférieure à 5 m.

Limite d'application de la règle

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de un mètre de dépassement.

Adaptations autorisées

Cette distance peut être réduite ou supprimée (construction sur limite) sur l'une des limites séparatives, à condition que :

- des mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu)
- la circulation soit aisément assurée par ailleurs
- sauf servitudes trames vertes plantées
- sur plan masse dans le cas d'opération groupée sur une surface de 5 000 m² minimum.

ARTICLE UCO 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété (ou sur plusieurs terrains d'un seul tenant, lorsque les propriétaires ont donné leur accord, par acte authentique, à l'opération immobilière projetée) doivent être à une distance l'une de l'autre :

- au moins égale à 5 m.

Règle particulière

Des dispositions différentes peuvent être proposées lorsqu'un plan masse sur 5 000 m² minimum est établi sur le secteur et en cas de dispositif particulier de liaison architecturale. Elles seront soumises au contrôle architectural du comité d'agrément.

ARTICLE UCO 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de tous les bâtiments, y compris les logements, bureaux et autres formes d'occupation au sol autorisées au titre de l'article 2 (ou leur projection au sol s'ils sont en tout ou partie supportés par des pilotis) ne peut excéder 50 % de la surface nette de la parcelle.

L'emprise peut être portée à 70 % de la surface nette de la parcelle pour les entrepôts où les manœuvres se font en grande partie à l'intérieur des bâtiments, à condition qu'un plan de circulation largement conçu permette de justifier cette possibilité.

L'emprise peut être augmentée à concurrence de 20 % au maximum, sauf dans le cas d'entrepôts atteignant déjà une emprise de 70 % de la surface nette de la parcelle pour les extensions sur place, à condition que les emplacements pour le stationnement (existants et nouveaux) soient réalisés suivant les normes prévues à l'article 12, soit par le biais du report desdites places sur une autre parcelle, soit par la construction en élévation de parkings correspondants sur la parcelle.

ARTICLE UCO 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 12 m mesurés à l'égout de toiture ou au niveau supérieur des acrotères de terrasse le long de B48
- 16 m mesurés au faîtage de la toiture (sheds ou autres) en partie centrale du site
- hauteur moyenne 8 m.

Limites d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée ou de ventilation.

Règles particulières

- Ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale ci-avant les ouvrages techniques tels que château d'eau, poste de transformation EDF, tour d'essai etc...
- Les habitations et bureaux autorisés au titre de l'article 2 sont limités à 4 niveaux (R+3).
- Les immeubles de bureaux autorisés au titre de la SECTION 1 sont limités à 4 niveaux (R+3).

ARTICLE UCO 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions seront traitées de façon simple et fonctionnelle.

Matériaux

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Couleurs

Le traitement polychromique des façades fera l'objet d'un plan de coloration qui sera soumis à l'agrément du comité d'agrément.

Clôtures

- Les clôtures sont interdites sauf justification particulière les rendant indispensables (sécurité, assurances, etc...).
- En bordure des voies et quand elles se justifient, les clôtures seront constituées par des haies vives doublées de grilles ou grillages à larges mailles, ou encore d'un mur-bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur, surmonté d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible ou d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation ; le tout dans la limite de 1,50 m de hauteur.
- Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton moulé dit "décoratif".
- Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

- Les projets de construction et/ou de modification de clôtures devront être soumis au comité d'agrément de la zone, le cas échéant, des modèles déposés au comité pourront être imposés.

Adaptations autorisées

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc.) dûment justifiées au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

Portails

Les portails seront de dessin sobre et de préférence en profilé tubulaire de section carrée ou rectangulaire.

Toitures

Les toitures en tôle ondulée métallique sont interdites.

Constructions annexes

Les constructions à usage de dépôts, garage à bicyclettes et deux roues seront obligatoirement intégrés au volume général devront faire l'objet d'une étude d'intégration.

ARTICLE UCO 12 - STATIONNEMENT

Pour tout établissement industriel, les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer sur la parcelle même le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement d'une part, et des véhicules des visiteurs et de son personnel d'autre part.

Véhicules de livraison et de service

Le stationnement sera au minimum de :

- 2 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle (ou groupe de parcelles d'un seul tenant) inférieure à 10 000 m².
- 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle (ou groupe de parcelles) comprise entre 10 000 m² et 20 000 m².
- 4 emplacements au-delà.

Véhicules du personnel et des visiteurs

Le stationnement sera au minimum de :

- 1 aire de stationnement pour 2,5 emplois
- 2 aires de stationnement par unité de logement dont 1 couverte intégrée au bâtiment

Règles particulières

On prévoira en outre :

- Pour les commerces autorisés (y compris restaurants et cafés) : 1 emplacement / 25 m² de vente

Adaptation autorisée

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut réaliser les places de

stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale.

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 m². Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

- 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.
Dans tous les cas des dispositifs scellés au sol ou aux bâtiments seront installés pour sécuriser les deux roues.

Fonction	Surfaces requises	
•<u>Activités et Equipements</u> <u>Recevant du Public</u> : - Locaux jusqu'à 300 m² de surface de plancher - Locaux supérieurs à 300 m² de surface de plancher	Employés Selon les besoins du projet et les possibilités des locaux 5 m² minimum, puis 1 m² pour 5 employés	Public Selon les besoins du projet et des possibilités du lieu d'implantation Selon les besoins de l'opération

b) Dispositions générales

- Pour 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.

ARTICLE UCO 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Espaces libres

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement seront obligatoirement traitées en pelouses avec plantations et devront correspondre à 10 % au moins du tènement.

Plantations

Les zones de reculement en bordure des voies privées ou publiques seront obligatoirement plantées d'arbres de haute tige.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,50 m de largeur minimale, engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre tous les 6 véhicules au moins.

Règles particulières

Les plantations prévues dans les zones de reculement pourront être disposées en un autre endroit de la parcelle si la surface proposée est égale à celle qui serait obtenue par application de la règle normale et si un plan d'aménagement des espaces verts accompagne la demande de permis de construire

Espaces boisés

Les espaces boisés figurant au plan des servitudes de principe sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-4 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCO 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Toutefois, pour les habitations autorisées au titre de l'article 2, la surface de plancher est fixée à 0,20 m² de terrain utile dans la limite des droits fixés ci-avant avec 2 logements maxi, sauf services publics dont les besoins pourraient nécessiter un nombre supérieur.

Pour les bureaux autorisés au titre de l'article 2, la surface de plancher est fixée à 0,80 m² de terrain utile dans la limite des droits fixés ci-avant.

Pour les équipements d'accompagnement autorisés au titre de l'article 2, la surface de plancher est fixée à 0,80 m² de terrain utile.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

COMMUNE D'ECHIROLLES

Plan Local d'Urbanisme

N

Caractère de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend des secteurs spécifiques repérés au document graphique n°1 ainsi qu'il suit :

NI : correspondant aux principaux parcs et espaces de jeux et de loisirs de la Ville et pouvant accueillir des équipements de plein air.

- **Nc** : permettant l'extraction de matériaux strictement réservée au remodelage du site, à des fins de promenade et de détente dans le secteur concerné. Dans cette perspective et à cette seule fin, une ouverture de carrière pourra être autorisée.

N.B. – risques technologiques : La zone N 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 N comporte également des secteurs concernés par la zone 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 L'UTILISATION DU SOL

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article N 5 - Surface minimale de terrains
- Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Article N 9 - Emprise au sol des constructions

- Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

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

- Article N 12 - Stationnement

- Article N 13 - Espaces libres et plantations

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

- Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

● Sont interdits :

- Les constructions et occupations non autorisées à l'article N 2.
- Toute construction dans le secteur Nc,
- 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 ainsi que les équipements recevant du public, sont interdits.

● 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 R111-2 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 p7 à 11).
- A l'intérieur d'une bande de terrain de 5 mètres (2,5 mètres de part et d'autres 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 N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol énumérées dans la liste ci-dessous sont admises, d'une part, sous réserve de confinement, vis-à-vis des risques technologiques d'aléas moyens indicés Z2 au document graphique et, d'autre part, à condition de faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, de ne pas imposer par leur situation ou leur importance, la réalisation d'équipements publics nouveaux, ni un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- L'aménagement et la transformation des constructions existantes sans changement d'affectation et s'intégrant dans le volume existant.
- Les constructions et installations d'ouvrages techniques nécessaires au développement des équipements d'infrastructure et de superstructure d'intérêt général (notamment eau potable, assainissement, électricité ...).
- Les démolitions.
- 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). Si elles sont plus favorables que celles du règlement de zone, sans aggravation des servitudes publiques et de voisinage (article 6, 7 et 8).
- Dans le secteur NI, les installations et constructions liées à des équipements sportifs et de loisirs de plein air pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement
- Dans le secteur Nc, l'extraction de matériaux strictement réservée au remodelage du site, à des fins de promenade et de détente dans le secteur concerné. Dans cette perspective et à cette seule fin, une ouverture de carrière pourra être autorisée.

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

- les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux et sous réserve de ne pas dépasser une surface totale de plancher hors œuvre nette de 100 m² par établissement. Par ailleurs, le logement doit être incorporé au bâtiment d'activité.

Dans les **zones des dangers significatifs** liées aux canalisations de transport de matières dangereuses, 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).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Sauf indication explicite portée aux documents graphiques ou aux plans d'alignement approuvés, les voies existantes conservent leur alignement de fait actuel.

ARTICLE N 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).

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 N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de surface minimale

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

Sauf indications contraires portées au document graphique n° 1, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de un m de profondeur.

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

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de un mètre de profondeur.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa 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.

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

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

Sans objet

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur ne pourra excéder 9 m.

ARTICLE N11 - 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 œuvre 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.

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.

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 sou 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.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

La surface de terrain à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 25 m², y compris les accès immédiats.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction considérée doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 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 peut être subordonné 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.

2) Objectifs de qualité environnementale

a) Haies

Les haies devront être diversifiées (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.

c3 - Alignements :

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.

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 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.

3) Règles spécifiques

Dans le secteur Nc, après extraction des matériaux et remodelage du site, celui ci devra faire l'objet de plantations participant à la reconstitution du paysage.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation du sol sont régies par les articles 1 à 13 du présent règlement.

La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre est autorisée sans changement d'affectation, en tenant compte des caractéristiques avant le sinistre (volume, implantations...).