

## (TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – suite)

# 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.
- **Ulcs** : 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.

## DETAIL

### 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 m<sup>2</sup>
  - 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 m<sup>2</sup> 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 Utlf**, 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 <sup>4</sup> ;
- soit par l'emprise future de la voie (emplacement réservé ou gabarit repérés sur le document graphique n° 1).

**Limites d'application de la règle :** les règles d'alignement s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de un mètre de dépassement de l'alignement.

- Les constructions peuvent, d'une manière générale, s'implanter à l'alignement.
- Le document graphique n° 1 précise les alignements sur lesquels les constructions devront obligatoirement s'implanter et ceux où cette implantation est interdite.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur l'alignement, elles devront se situer à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m comptée horizontalement.

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

### 2) Règles spécifiques

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.

<sup>4</sup> 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 m<sup>2</sup>, y compris les accès immédiats
- les normes à respecter sont définies ci-après par fonctions. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de fonction.

Fonction	Nombre de places à réaliser
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Bâtiments de production</u> (usines, ateliers, laboratoires ...)</li> </ul>	<p>- <u>Maximum</u> : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>- <u>Minimum</u> : une place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou pour deux emplois.</p> <p>- Dans un périmètre de 300 m de part et d'autre de la ligne de tramway A et de la ligne de bus 1, le maximum est limité à une place / 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>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.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Bureaux</u></li> </ul>	<p>- <u>Minimum</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• dans le secteur UIcs, une place / 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p>- <u>Maximum</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• Dans le secteur UIcs, une place / 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p>- Dans un périmètre de 300 m de part et d'autre de la ligne de tramway A et de la ligne de bus 1, le maximum est limité à une place / 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Commerces et services</u> (y compris restaurants, cafés)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins une place par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de vente.</li> <li>• Dans le secteur UIcs : une place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Habitations</u></li> </ul>	<p>Au moins une place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à une place par unité de logement.</p> <p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Logements destinés à une population</u> ou à un usage spécifique (résidence hôtelière, logement pour étudiant, maison pour personnes âgées...)</li> </ul>	<p>Au moins une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à une place pour trois logements.</p>

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 m<sup>2</sup>. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

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