

Zone UG

Caractère de la zone :

Zone urbaine hétérogène proche du centre ville destinée à accueillir des constructions à usage résidentiel, commercial ou de service et des activités artisanales non nuisantes

Zone comprenant :

- Un sous secteur UG « dm » de densité minimale ou s'appliquent un coefficient d'emprise au sol minimal et une hauteur minimale des constructions.
- Un sous secteur UGh ayant pour vocation exclusive l'accueil des constructions destinées à l'activité hospitalière ou de santé et les activités, installations classées et annexes, logements, nécessaires à leur fonctionnement intégrés dans le programme de l'équipement hospitalier.
- Des secteurs exposés à des risques naturels :
 - G1, soumis à un aléa faible de glissement de terrains.
 - G2, soumis à un aléa moyen de glissement de terrains.
 - T3, soumis à un aléa fort de crues torrentielles.
 - V2, soumis à un aléa moyen d'inondation par ruissellement sur versant.
 - T2, soumis à un aléa moyen de crue torrentielle

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger (fiches conseils dans le dossier 7 « informations risques et nuisances » du dossier de PLU).

Zone partiellement touchée par le plan de prévention du risque inondation de la Morge (voir document graphique et annexe 6.5) soumettant les parcelles impactées à des contraintes spécifiques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'exploitation de toute carrière, ainsi que les affouillements et exhaussements autres que ceux nécessités par la réalisation des constructions ou des aménagements autorisés ;
- les activités nuisantes pour le voisinage soumises ou non à déclaration et autorisation au titre des installations classées (bruit, odeurs, fumées,...) ;
- la création de constructions à usage agricole (même non classées) ainsi que celles destinées à l'élevage d'animaux (poulaillers, clapiers, chenils...);
- les garages et abris qui ne constituent pas une annexe de l'habitation, sauf opération inscrite dans les politiques de déplacements ;
- les batteries de garages dont chaque box et les aires de stationnement dont chaque emplacement se dessert directement sur la voie publique ;
- les terrains de camping, stationnement de caravane... visés aux articles R.111-30 à R.111-43 du code de l'urbanisme ;
- les dépôts ou stockages de tout ordre (véhicules, matériel agricole, palettes...) visibles depuis l'espace public sauf les aires publiques de stationnement ;
- dans le secteur UGh les constructions et installations non directement liées au futur équipement hospitalier ;
- dans le secteur T3, toute construction.

Article UG 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, services publics ou d'intérêt collectif, entrepôts.
- Les activités artisanales et de services, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les activités commerciales :
 - o Dans le secteur UGdm, les commerces de toute nature dans la limite de 6 000 m² de surface de vente par unité
 - o Sur le reste de la zone UG
 - o dans la partie comprise dans l'espace préférentiel de développement (EPD) : les commerces répondant aux besoins du quartier, dans la limite de 170 m² de surface de vente par unité et 800 m² par ensemble commercial ;
 - o dans la partie hors espace préférentiel de développement les commerces répondant aux besoins du quartier, dans la limite de 120 m² de surface de vente par unité et 500 m² par ensemble commercial.
- Les installations classées pouvant justifier de leur implantation en milieu urbain.
- L'extension des bâtiments à usage agricole, existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle ne crée pas ou n'augmente pas les nuisances pour les habitations voisines.
- L'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, d'entrepôts et de bâtiments d'activités artisanales ou industrielles existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle ne crée pas ou n'augmente pas les nuisances pour les habitations voisines (cf. dispositions générales du présent règlement art L.111-3 du Code Rural, principe de réciprocité).
- La réalisation de la voirie d'accès au futur centre hospitalier de Voiron reliant la RD 1076 à l'Ouest à la RD 1075 (avenue du 8 MAI 1945) à l'Est y compris les affouillements et exhaussements nécessaires.
- Les démolitions.

- Dans le secteur UGh et de façon exclusive, les constructions à vocation hospitalière ou de santé et les activités, logements, installations classées et annexes, nécessaires à leur fonctionnement intégrées dans le programme de l'équipement hospitalier.
- En dehors du secteur UGh, des secteurs portés au document graphique identifiant les grands quartiers d'habitat social et sur le reste de la zone, dans les opérations de logement ou comportant plus de 460 m² de surfaces (SP) dédiées à l'habitat, il sera fait obligation de réaliser 25% de logements locatifs sociaux.
Ce pourcentage s'applique à la fois au nombre de logements et à la surface de plancher de l'opération dédiée au logement. En cas de chiffre décimal, le nombre de logements est arrondi au nombre entier supérieur à partir de 0,5 inclus.
Des bâtiments indépendants ou des montées indépendantes dédiés aux logements sociaux seront privilégiés.
- Dans la partie affectée par le risque inondation, reportée au document graphique, les constructions seront en outre soumises au règlement du PPRI de la Morge.

Dans les secteurs G2, V2, T2, affectés respectivement par des aléas moyens, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :

- a) -les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
- b) - les aménagements qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa moyen, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens.
- c) – en l'absence d'annexes suffisantes, les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation,
- d) -les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- e) - tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

Dans les secteurs V2 affectés par un aléa moyen de ravinement et de ruissellement sur versant, les constructions sont autorisées sous réserve que le projet se situe à plus de 10 mètres de l'axe du talweg, du fossé ou de l'exutoire, et/ou que les travaux projetés permettent le passage des eaux de ruissellement superficiel sans modifier les conditions d'écoulement à l'aval de la parcelle.

Dans les secteurs G1 affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :

- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

(Les fiches conseils associées aux risques naturels sont consultables dans le dossier n°7 « informations risques et nuisances »).

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UG 3 : Accès et voirie

Règles générales

Pour toute construction comportant plus d'un logement ou nécessitant une voie d'accès d'une longueur supérieure à 10 m. les voies d'accès au domaine public doivent avoir une largeur d'au moins égale à 4,5 m. ou comporter des dispositifs permettant le croisement de deux véhicules.

Règles particulières

Les opérations ou ensembles immobiliers comprenant dix logements et plus doivent disposer d'une voie d'accès au domaine public d'au moins 6 mètres de large.

- Dans les secteurs dédiés à l'activité, hors le secteur UGh et les secteurs couverts par des orientations d'aménagement, toute voie nouvelle de desserte doit avoir une emprise minima de 10 mètres permettant la réalisation continue d'une chaussée de 7 mètres de largeur. Les voies en impasses ne devront pas excéder 100 m de longueur et devront comporter en partie terminale une plate-forme de 17 m par 34 m permettant le retournement des véhicules poids lourds.

Les batteries de garages ne devront disposer que d'un seul accès cocher direct sur la voie publique.

Dans le secteur UGh et les secteurs dédiés à l'activité couverts par des orientations d'aménagement, les voies internes aux équipements devront être judicieusement calibrées en fonction des trafics à assurer et s'articuler au réseau des voies existantes sous la forme d'un accès principal clairement identifiable se raccordant à la voie projetée sur l'emplacement réservé n°22 et sous la forme d'un ou plusieurs accès secondaires tels qu'esquissés aux orientations d'aménagement spécifiques de ce secteur.

Article UG 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseaux d'eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement à un réseau existant, un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis dans l'attente du raccordement au réseau à venir et avec l'accord du concessionnaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement pour les rendre conformes à la législation et à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement séparatif, le collecteur d'eaux pluviales ne doit recevoir que ces seules eaux.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, aux dispositifs d'infiltration et de rétention, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

Dans le secteur UGh, les réseaux seront séparatifs et les eaux usées ne devront pas pouvoir emprunter de réseau unitaire. Ces eaux usées seront menées à la station d'épuration par un réseau exclusivement destiné aux eaux usées.

3 – AUTRES RESEAUX :

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux cablés (électricité, téléphone, gaz...) doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée ou de coût hors de proportion avec les aménagements prévus.

ARTICLE UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale hors secteur UGh

Sauf dispositions contraires portées au document graphique (périmètre à enjeux, alignement...) ou en orientations d'aménagement pour certains sous secteurs de la zone, ou sur un plan d'alignement, toute implantation de construction ou installation doit respecter un recul de 5 m. par rapport aux voies et emprises publiques.

- Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, sous réserve que les motivations soient argumentées en référence aux constructions voisines participant du même espace public (voies, places...) ou en cohérence avec un projet d'ensemble de requalification de cet espace.
- Les règles d'alignement énoncées précédemment s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies (oriels, balcons, escaliers extérieurs, dépassées de toiture...) ne sont pas prises en compte dans la limite de 1 m de débord.

En outre, des constructions à l'alignement ou dans la marge de recul peuvent être admises pour des édifices divers participant des équipements collectifs accompagnant les voies et espaces publics (transformateurs, aires ou abris à containers...).

Dans le secteur UGh, les bâtiments devront s'implanter à l'intérieur du périmètre de constructibilité porté au document graphique (périmètre de zone constructible).

Cette règle ne s'applique pas pour les édifices divers mentionnés ci-dessus, les constructions de faibles dimensions liées aux contrôles d'accès et les aménagements divers (aires de stationnement, bassins de rétention...).

ARTICLE UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales hors secteur UGh

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (hors les passées de toiture dans la limite de 0.50m) 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.
 - La construction en limite séparative est autorisée pour le corps principal du bâtiment et ses annexes accolées sur une longueur maximum de 8m et une hauteur définie dans les paragraphes suivants.
- Si une construction existe en limite sur une parcelle voisine, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative le long de la construction existante et les dimensions ci-dessus peuvent être étendues à celles du bâtiment existant.
- Les piscines seront implantées à au moins 3 m de ces limites.

Règles particulières (hors secteur UGh)

- Les bâtiments destinés à accueillir des activités sont implantés selon la même règle, sous réserve que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies édictées selon la nature des activités exercées. Par ailleurs des règles plus contraignantes pourront être imposées en fonction des normes de sécurité.

Dans le secteur UGh, les bâtiments devront s'implanter à l'intérieur du périmètre de constructibilité porté au document graphique (périmètre de zone constructible).

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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.

Cette règle ne concerne pas les aménagements divers (aires de stationnement, bassins de rétention...).

- Toutefois, pour l'ensemble des règles édictées au présent article et pour des raisons de salubrité, d'accessibilité, de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, d'autres possibilités peuvent être prescrites.

Article UG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Une distance d'au moins 5 m peut être exigée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, d'accessibilité ou d'ensoleillement.

Article UG 9 : Emprise au sol

Dans le secteur UGdm le coefficient d'emprise au sol (CES) minimal est fixé à 20%,

En dehors de ce secteur et du secteur UGh, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface totale du tènement concerné.

Toutefois, des emprises supplémentaires seront possibles sur motivation argumentée et dans les limites du respect des autres articles de ce règlement :

- En cas de construction sur une parcelle de faible surface incluse dans un tissu préexistant et lorsque le C.E.S. maximum déterminé précédemment ne permet pas la réalisation d'une construction principale que rendrait possible l'application de toutes les autres règles d'urbanisme. Pour des constructions affectées à des activités artisanales, commerciales ou de services, ou la réalisation d'équipements publics, on ne tiendra pas compte du C.E.S. maximum défini précédemment sous réserve de répondre aux autres règles du présent règlement (notamment UG 12 et UG 13).

Dans le secteur UGh il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UG 10 : Hauteurs des constructions

- Hauteur minimale : En secteur UGdm la hauteur minimale est fixée à 11.50 mètres pour toutes les constructions sauf les annexes de l'habitation (parkings en ouvrage notamment)

- Hauteur maximale, règle générale hors secteur UGh

Sauf dispositions spécifiques mentionnées en orientations d'aménagement et concernant certains secteurs de la zone, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- à 18.5 m. et 15 m. à l'égout du toit pour les toitures à pans dites « traditionnelles », 16 m. sur acrotère en cas de toiture terrasse.

- Constructions à usage exclusif artisanal industriel ou commercial : 10 m.

- Autres constructions autorisées :

- avec toitures à pans (à l'égout du toit : 15 m.) : 18.50 m.,

- avec toiture terrasse (compris acrotère) : 16 m.
- Construction annexe non accolée à la construction principale : 4 m.

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les ouvrages spécifiques tels que relais hertzien, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Règles particulières.

- Critère additionnel (règle de hauteur relative)

Afin de limiter les effets de contraste, d'opposition et de dégradation des qualités résidentielles existantes, pour les constructions situées sur des tènements de moins de 2 500 m² et sous réserve du respect des contraintes de hauteur sur limite séparative énoncées ci-après, la hauteur des bâtiments à construire est limitée à la hauteur + 3 mètres du bâtiment d'habitation (vocation principale de logement) existant le plus proche sur terrain contigu.

En cas de pluralité de hauteurs de bâtiments à proximité de la construction projetée, des contraintes d'épanelage pourront être imposées.

Cette règle est sans objet lorsque les tènements contigus ne sont pas construits ou accueillent d'autres catégories de construction que le logement. Elle ne s'applique pas non plus à l'intérieur des périmètres faisant l'objet d'orientations d'aménagement.

- Hauteurs des constructions sur les limites séparatives (hors secteur UGh)

- En cas d'implantation sur une limite séparative non précédemment construite, la hauteur maximum est fixée à un niveau, plus toiture le cas échéant, soit une hauteur maximum de 5m pour un mur pignon et de 3 m pour tout autre mur.

- Dans le cas d'une limite séparative préalablement construite sur la parcelle voisine, la hauteur maximum du nouveau bâtiment sur la limite sera au plus égale à celle de la construction déjà édifiée (sur la dite limite) augmentée de 3 m. Par ailleurs, les constructions devront s'implanter si possible contre le bâtiment mitoyen existant.

- Insertion urbaine

Lorsque le projet concerné s'inscrit dans le volume d'un corps de rue ou d'un secteur où la hauteur maximum des édifices est supérieure à celle calculée, la hauteur du bâtiment à construire pourra être donnée :

- soit par la hauteur de la construction (ou de la construction la plus haute) qui jouxte le projet ;
- soit par la hauteur moyenne des constructions existantes dans le tronçon de rue concerné par le projet.

Cette seconde règle pourra être imposée nonobstant la précédente, lorsque le projet présenté est de nature à remettre en cause l'unité ou le caractère du corps de rue ou du secteur concerné.

Dans le secteur UGh la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- En niveaux : 4 niveaux au dessus du terrain naturel ou R+3
- En mètres : 15 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit
15+3.5 mètres au faîtage (toiture à pans) et en tous points des édicules techniques divers (machineries ascenseur, accessibilité toiture, verrières) sous réserve que la perception qui en résulte corresponde au caractère mineur des dits ouvrages rapportés à la volumétrie générale du bâtiment.

Toutefois, il pourra être admis un niveau supplémentaire (soit une hauteur de 5 niveaux ou R+4) dont la surface ne pourra excéder 15% de l'emprise au sol des bâtiments existants et/ou projetés du secteur concerné.

En mètres la hauteur maximale pourra, dans ces conditions, être portée à 18 m.

Dans le secteur Baltiss faisant l'objet de l'orientation d'aménagement « Vallon sud morge/Baltiss » et dans sa partie identifiée « renouvellement urbain », la hauteur maximale est portée à 25 m (faîtage) ramenée à 23 m en cas de toiture terrasse (hauteur sur acrotère).

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages de superstructures tels que cheminées, antennes...et il n'est pas fixé de hauteur limite pour les ouvrages spécifiques tels que relais

hertzien, pylônes électriques, ce qui ne dispense pas ces derniers de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Article UG 11 : Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

"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."

En règle générale les projets doivent :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments) ;
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil...).

Dispositions particulières :

1 - Aspect de la construction

Le permis de construire peut être refusé :

- Si les couvertures de par leurs formes ou leur nature ne s'harmonisent pas avec celles des constructions avoisinantes ou sont étrangères au caractère de la région.
- Si les enduits extérieurs, les parements de façades ou les boiseries peintes sont de couleur vive ou ne s'harmonisant pas avec la tonalité générale du site bâti.

2 - Remblais et déblais

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique et sans la possibilité d'une meilleure adaptation au sol de la construction projetée.
- Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.
- Tout apport de terre à moins de 2 m des limites séparatives devra faire l'objet d'un talutage destiné en particulier à réduire la hauteur des murs de soutènements éventuels.

3 - Clôtures

- Les clôtures devront dans la mesure du possible prendre en compte les contraintes de continuité avec les clôtures avoisinantes. Celles situées à proximité de la rivière Morge doivent être conçues de manière à permettre la circulation de la petite faune.
- Leur hauteur est limitée à 1m50 hors tout au-dessus du sol.
- Cette hauteur maximale est portée à 2m lorsqu'il s'agit de terrains affectés à l'usage d'activités.

-

Article UG 12 : Stationnement

Hors le secteur UGh :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. A l'exception de l'habitat individuel pour lequel la moitié des aires de stationnement doit être réalisé en garage couvert, et à l'exception des équipements publics dont la destination n'est pas compatible avec cette norme, 70 % au moins des aires de stationnement seront réalisées en ouvrage.

Dans le périmètre défini par l'orientation d'aménagement relative aux normes de stationnement autour de la gare ferroviaire, il doit être aménagé au minimum :

- 0,5 place de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, et des résidences universitaires ;
- une place de stationnement pour les autres logements.

1 – Habitations (en dehors de ce périmètre)

- Habitat collectif et intermédiaire: il doit être aménagé au moins 1.8 aire de stationnement par unité de 74 m² de SP affectée au logement.
- Habitat individuel : il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement par unité de 110 m² de SP affectée au logement dont la moitié en garage couvert.

2 - Autres constructions

En tout état de cause, les normes minimales suivantes doivent être appliquées dans tous les secteurs pour :

- | | |
|---|--|
| - les commerces autorisés: | 1 emplacement / 25 m ² de vente |
| - les bureaux : | 1 emplacement / 25 m ² de SP |
| - les restaurants: | 1 emplacement / 10 m ² restauration |
| - les hôtels: | 1 emplacement / 2 chambres |
| - les bâtiments scolaires : | 1 emplacement / 3 emplois |
| - les activités (industrie, artisanat ..) | 1 emplacement / 30 m ² SP hors surfaces dévolues au stockage) |

Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.

Toutefois pour les constructions localisées à proximité d'une ligne de transport en commun (à moins de 300 m d'un arrêt) ou en cas d'impossibilité dûment constatée, une diminution maximum de 10% du nombre des emplacements normalement dûs pourra être admise. Dans le périmètre autour de la gare défini par l'orientation d'aménagement et de programmation, cette réduction ne sera pas applicable aux logements.

Pour les équipements publics et autres cas non prévus : le nombre et la localisation des stationnements doivent correspondre à la destination des constructions projetées.

3 -Stationnement des cycles :

Pour toute création de surface de plancher, sauf impossibilité technique dûment constatée, le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

- | | |
|---|--|
| - Habitation : | 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m ² |
| - Bureaux : | 1,5 % de la SP |
| - Services publics ou d'intérêt collectif : | 1,5 % de la SP |
| - Autres constructions : | 0.5% de la SP |

Dans le secteur UGh :

Le nombre des stationnements et leur localisation devra résulter d'une étude spécifique quantifiant les besoins suivant les publics concernés et les pointes d'occupation. L'étude prendra également en considération le stationnement des vélos.

Article UG 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

Espaces libres

Plantations

- Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Les arbres abattus devront être au moins remplacés et un schéma de plantation devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol.

Dans le secteur UGdm

Disposition générale :

- Pour toute opération à vocation principale d'habitation, le coefficient minimal de biotope est fixé à 30% de la superficie de l'unité foncière sur laquelle porte le projet.
- La part de la surface éco-aménageable réalisée en pleine terre doit correspondre à 30% minimum de la surface des espaces non bâtis de l'unité foncière sur laquelle porte le projet.
- L'espace végétalisé doit être majoritairement réalisé d'un seul tenant. En cas d'espace végétalisé préexistant, sa conservation peut être exigée en partie ou en totalité.

Dispositions particulières :

- Sont exclus du champ d'application du coefficient minimal de biotope, les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 300 m², ainsi que les travaux de réhabilitation ou d'extension sans création d'emprise au sol.
- Pour les unités foncières dont la superficie est comprise entre 300 et 500 m², le coefficient minimal de biotope est porté à 20 %. La part de la surface éco-aménageable réalisée en pleine terre doit correspondre à 20% minimum de la surface des espaces non bâtis de l'unité foncière sur laquelle porte le projet.
- Pour les unités foncières déjà urbanisées et dont la surface éco-aménagée avant aménagement est inférieure à la règle, le coefficient minimal de biotope est fixé à 30 %, sans obligation minimale de pleine terre.

En dehors des secteurs UGh et UGdm

Disposition générale :

- Pour toute opération à vocation principale d'habitation, le coefficient minimal de biotope est fixé à 40% de la superficie de l'unité foncière sur laquelle porte le projet.
- 30% minimum de la surface éco-aménageable doit être constituée d'espace vert en pleine terre.
- L'espace végétalisé doit être majoritairement réalisé d'un seul tenant. En cas d'espace végétalisé préexistant, sa conservation peut être exigée en partie ou en totalité.

Dispositions particulières :

- Sont exclus du champ d'application du coefficient minimal de biotope, les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 300 m², ainsi que les travaux de réhabilitation ou d'extension sans création d'emprise au sol.
- Pour les unités foncières dont la superficie est comprise entre 300 et 600 m², le coefficient minimal de biotope est porté à 20 % de l'unité foncière. 30% minimum de la surface éco-aménageable doit être constituée d'espace vert en pleine terre.
- Pour les unités foncières déjà urbanisées et dont la surface éco-aménagée avant aménagement est inférieure à la règle, le coefficient minimal de biotope est fixé à 40 %, sans obligation minimale de pleine terre.
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les façades végétalisées et les toitures végétalisées seront interdites si elles sont de nature à porter atteinte à la conservation ou

à la mise en valeur du monument historique ou de ses abords. Dans ce cas, si les autres solutions de végétalisation ne permettent pas de répondre en totalité au coefficient de biotope, celui-ci ne s'appliquera que dans la mesure des possibilités techniques.

Un coefficient tenant compte de la qualité environnementale des espaces est appliqué dans le calcul des surfaces éco-aménageables :

	Coefficient
Espaces verts de pleine terre	1
Toitures végétalisées et espaces verts sur dalle dont l'épaisseur de terre est supérieure ou égale à 80 cm, avec arrosage automatique	0,7
Toitures végétalisées et espaces verts sur dalle dont l'épaisseur de terre est inférieure à 80 cm, murs végétalisés avec arrosage automatique et dalles de treillis pelouse	0,5

- Aires de stationnement

- Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'au moins une unité pour 6 emplacements.
- Pour les aires importantes de la zone UGh, cette contrainte quantitative ne vaut pas principe de composition. En outre, un traitement différencié devra permettre, le cas échéant, d'identifier les secteurs de stationnement utilisés de façon permanente et privilégiée de ceux en complément fréquemment disponibles. Il s'agira ainsi d'intégrer la composante stationnement dans la composition d'ensemble des espaces extérieurs en permettant l'expression graduée des usages et de l'éloignement par rapport aux bâtiments desservis.