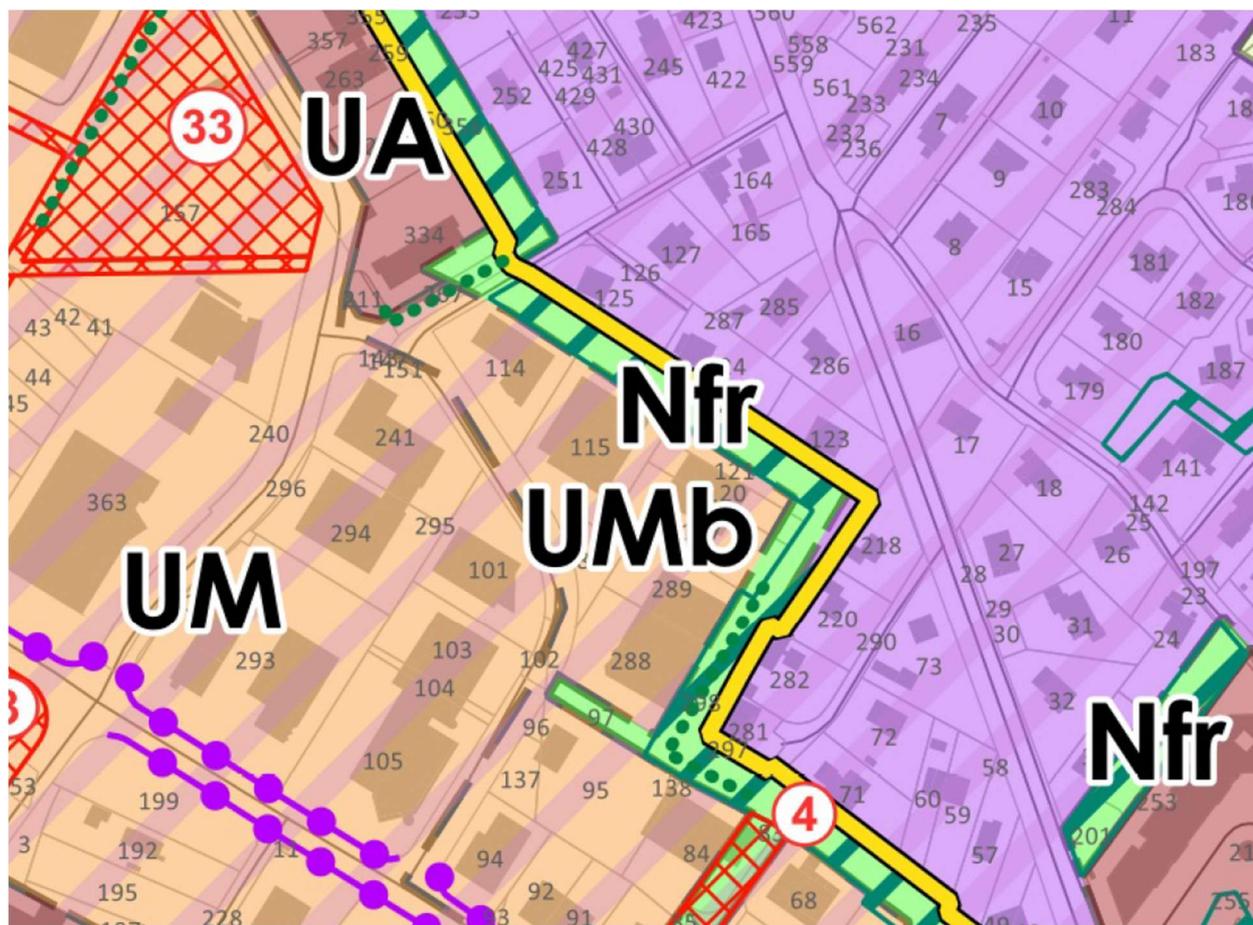




## ANNEXE 2 – REGLES D'URBANISME

Règles du PLU en cours de révision qui seront applicables au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme sous réserve d'entrée en vigueur.

Extrait du règlement graphique – PLU en cours de révision



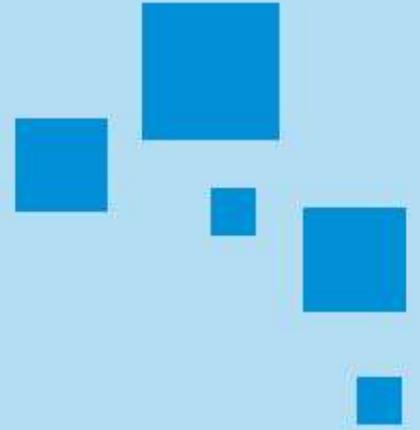
**Parcelle classée en zone UM b et Nfr du PLU**

Ci-joint :

- Extrait OAP sectorielle quartier des sources
- Extrait du règlement écrit du PLU (dispositions générales, zone UM)

**Nota : terrain classé en zone Bv (contraintes faibles) du Plan de prévention des risques naturels et en zone BI1 et BI2 du plan de prévention du risque inondation.**

*Appel à manifestation d'intérêt en vue de la valorisation du tènement communal  
131 rue de la tuilerie – activité de padel*



# Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Crolles

Règlement écrit

*Approbation – 27/06/2025*

## Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME..</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du plan.....	4
ARTICLE 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols .....	4
ARTICLE 3 – Division du territoire communal en zones.....	5
ARTICLE 4 – Adaptations mineures.....	6
ARTICLE 5 – Risques naturels.....	6
ARTICLE 6 – Risques technologiques .....	7
ARTICLE 7 – Transport de matières dangereuses .....	7
ARTICLE 8 – Isolement acoustique le long des voies bruyantes .....	7
ARTICLE 9 – Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal.....	8
ARTICLE 10 – Définitions.....	16
ARTICLE 11 – Lexique des destinations.....	17
ARTICLE 12 – Organisation du règlement .....	21
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) .....</b>	<b>22</b>
CHAPITRE 1 - Zone Urbaine de Centre Ancien (UCA) .....	23
CHAPITRE 2 – Zone Urbaine Résidentielle (UR) .....	35
CHAPITRE 3 – Zone Urbaine Mixte (UM) .....	50
CHAPITRE 4 – Zone Urbaine à vocation d'Equipements (UE) .....	62
CHAPITRE 5 – Zone Urbaine dédiée à l'Activité (UA).....	71
CHAPITRE 6 – Zone Urbaine à vocation Industrielle (UI) .....	81
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....</b>	<b>92</b>
CHAPITRE 1 – Zone A Urbaniser à vocation d'Activités (AUA).....	93
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....</b>	<b>101</b>
CHAPITRE I – Zone Agricole (A).....	102
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) .....</b>	<b>112</b>
CHAPITRE 1 – Zone Naturelle (N).....	113

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Crolles.

## ARTICLE 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLU ;
- Les articles R111-2 à 5, R111-14 à 15, R111-21 et R421-12 du Code l'Urbanisme rappelés ci-après :
  - Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :

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.

- Article R111-3 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

- Article R111-4 du Code de l'Urbanisme :

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.

- Article R111-5 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Article R111-14 du Code de l'Urbanisme :

En dehors des parties urbanisées des communes, 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 ou sa destination :

1. A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
2. A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

3. A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L.111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L.321-1 du même code.

- Article R111-15 du Code de l'Urbanisme :

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

- Article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

- Article L421-3 du Code de l'Urbanisme :

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

- Article R421-12 du Code de l'Urbanisme :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341- 1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 ou de l'article L.151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. Se référer à la délibération du Conseil Municipal de Crolles annexé au présent PLU conformément à l'article R 151-52 16° du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 3 – Division du territoire communal en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par des traits pleins et repérées au plan par les indices suivants :

- Les zones urbaines sont dites « zones U »

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.

→ Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

- Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ».

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»

→ Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

- Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

→ Ces zones font l'objet des chapitres du titre IV.

- Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

→ Ces zones font l'objet des chapitres du titre V.

## ARTICLE 4 – Adaptations mineures

Les dispositions des articles 1 à 9 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sauf pour les interdictions.

## ARTICLE 5 – Risques naturels

Tous les secteurs du PLU sont exposés à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé le 30.07.2007, et au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé le 03.12.2008. Les prescriptions d'urbanisme du PPRN et du PPRI doivent être appliquées et elles se substituent à celles du PLU si elles sont plus contraignantes. (Voir Annexes du présent PLU).

La commune de Crolles est classée en zone de sismicité 1b au vu du décret n°91.461 du 14 mai 1991 Les arrêtés du 16 juillet 1992 et du 29 mai 1997 rendent obligatoire l'application des règles parasismiques en vigueur pour les constructions ou installations dites à "risque normal" (correspondant à des bâtiments équipements ou installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat).

La commune de Crolles est concerné par l'aléas torrentiel du Montfort. Un porté à connaissance dédié à cet aléas est annexé au présent PLU.

## ARTICLE 6 – Risques technologiques

Certains secteurs du PLU sont exposés à des risques technologiques. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux servitudes d'utilité publique ainsi qu'au rapport de la DREAL (voir Annexes du présent PLU). La commune de Crolles est soumise au risque technologique de l'entreprise ST Microélectronique. Des règles d'urbanisme spécifiques s'appliquent dans le périmètre concerné et sont mentionnées en annexe du présent PLU dans un porté à connaissance dédié.

## ARTICLE 7 – Transport de matières dangereuses

Crolles est traversée par des canalisations de transport de gaz et hydrocarbures. Ceci constitue un risque technologique potentiel à prendre en considération en cas de renforcement de l'urbanisation dans ces secteurs. La canalisation d'hydrocarbures ne traverse pas le territoire mais les zones d'effets atteignent néanmoins celui-ci.

Le risque lié à la canalisation de gaz est régi par la servitude I3 (canalisation de gaz gérée par GRTgaz) annexée au PLU. Cette servitude permet d'instaurer des règles de recul aux constructions (entre 5 et 80 m). Les dispositions liées à cette servitude s'appliquent à tout projet de construction. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes, celles du PLU augmentées de celles de la servitude, qui sont opposables à toute demande d'urbanisme.

En outre, cette servitude donne droit :

- À une servitude d'abattage d'arbres dont le titulaire d'une autorisation de transport de gaz naturel peut faire usage lors de la pose de canalisations,
- À une servitude de passage permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

Dans les zones concernées par l'application de cette servitude I3, toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être communiquée à GRTgaz pour validation préalable en application de l'article R555-30-1 du Code de l'Environnement. La compatibilité du projet avec la servitude devra être démontrée.

## ARTICLE 8 – Isolement acoustique le long des voies bruyantes

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, l'arrêté préfectoral du 09/01/2014 a identifié différentes voies comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la communauté de communes.

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- De la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- Du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et leurs équipements,
- Du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,

- De l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent PLU.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- Pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- Pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- Pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- Pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Les arrêtés fixant leurs dispositions et les cartographies afférentes sont portés en annexe du présent PLU.

## **ARTICLE 9 – Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal**

### **La préservation du patrimoine bâti**

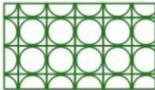
Lors d'opérations impactant des ensembles patrimoniaux existants, se référer aux fiches patrimoine en annexe du règlement écrit, qui présentent des orientations cherchant à requalifier des espaces bâtis patrimoniaux. Elles portent sur la restauration et la transformation des toitures et des façades du patrimoine bâti et de ses abords, dans le respect de leurs caractéristiques traditionnelles.

## La portée des inscriptions graphiques du règlement graphique

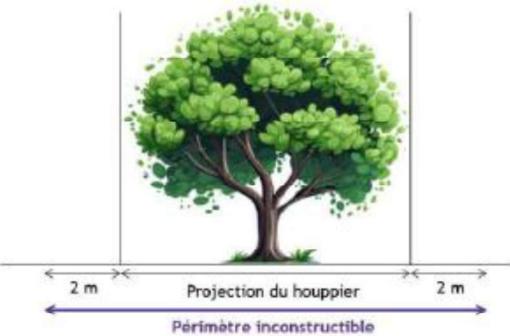
### Protection des éléments de paysage et de patrimoine bâti

Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers

Ces prescriptions s'inscrivent en complément et en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique trame verte et bleue.

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<p>Le classement, identifié au plan de zonage, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>L'opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière en arrachant les souches ou les racines réalise un <u>défrichement</u>. Dans les massifs privés de plus de quatre hectares (même répartis entre plusieurs propriétaires) et 0,4 ha pour les ripisylves (superficie pouvant être adaptée en fonction des arrêtés préfectoraux en vigueur en Isère ou à l'échelle nationale), cette opération est soumise à autorisation. Dans les espaces boisés classés est interdit le défrichement (sauf dérogations particulières). Le défrichement dans les forêts de collectivités est soumis, quelle que soit la surface, à une autorisation préalable.</p> <p><u>Les coupes et abattages</u> d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<b>Éléments de paysage</b>		<p>Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, ripisylves, vergers et parcs végétalisés publics et jardins privés représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site.</p> <p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout ;</li> <li>- En cas de destruction, la surface perdue devra être compensée dans un ratio de 1 pour 1 sur la même unité foncière.</li> </ul> <p>La coupe ou le défrichement de ces éléments seront autorisés uniquement lorsqu'ils sont rendus nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour des travaux de sécurisation contre les risques naturels</li> <li>- Pour la sécurité des biens et des personnes</li> <li>- Pour un projet de construction autorisée dans le secteur, sous réserve que ces éléments de paysage soient reconstitués avec une valeur écologique et paysagère identique dans l'environnement immédiat du dit projet.</li> </ul>

Catégories	Représentation	Prescriptions
		<p>A 20 m de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés, une bande tampon est instaurée. Cette bande tampon est réduite à 5m au sein des espaces déjà urbanisés. Au sein de cette bande tampon, l'inconstructibilité est la règle de base. Tous les espaces naturels et structures agro-naturelles présentes, incluant ainsi les ripisylves, sont protégées, avec interdiction de les couper.</p> <p>Les exceptions suivantes sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Percement de la ripisylve pour la réalisation d'un accès, sous réserve que cette trouée n'excède pas les 10% du linéaire total de la ripisylve, avec un maximum de 10 m. De plus, le percement réalisé ne doit pas créer de nouvelles coupes par rapport à l'état existant.</li> <li>- Coupes des arbres pour la gestion des cours d'eau et la prévention des embâcles.</li> <li>- Coupes des arbres pour des raisons sanitaires et/ou de risques vis-à-vis des personnes et des biens.</li> <li>- Coupes des arbres pour la mise en place d'ouvrage de protection collectifs de types digues ou arasement de celle-ci.</li> </ul> <p>En cas de coupe, des boisements compensatoires doivent être réalisés dans la continuité des milieux naturels, avec des essences locales et adaptées.</p>
<p><b>Zones humides</b></p>		<p>Dans les secteurs de zones humides potentielles, les constructions doivent être conditionnées par la démonstration stricte de l'absence de zone humide. Dans le cas contraire, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- tout exhaussement et affouillement de sol;</li> <li>- tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ;</li> <li>- tout aménagement conduisant au drainage des sols;</li> <li>- tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ;</li> <li>- tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide.</li> </ul> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> </ul> <p>Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.</p>

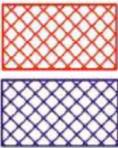
Catégories	Représentation	Prescriptions
<p><b>Arbres remarquables</b></p> <p>(Liste consultable en annexe du règlement)</p>		<p>Les arbres isolés marquent le paysage et l'ambiance du quotidien des usagers de la commune. Implantés dans les espaces verts, les parcs privés ou publics, ils ont un intérêt particulier d'un point de vue écologique et paysager. Ils doivent être préservés et protégés notamment par le maintien d'un périmètre de protection adapté autour de chaque sujet, garantissant leur bon développement et leur pérennité.</p> <p>À ce titre, dans un rayon défini par la projection au sol du houppier de l'arbre adulte augmentée de 2 mètres, toute intervention est encadrée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont interdites les constructions, installations ou aménagements (tels que voies de circulation, zones de stationnement, stockage de matériaux...) susceptibles d'entraîner un compactage, un tassement ou une imperméabilisation du sol.</li> <li>- Cette règle s'applique que les racines soient situées en domaine public ou privé.</li> </ul> <div style="text-align: center;">  <p>Projection du houppier Périmètre inconstructible</p> </div> <p>Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à déclaration préalable et doivent être motivés par une intervention en cas d'entretien phytosanitaire et/ou de sécurisation des biens et personnes. En cas d'abatage, un arbre doit être replanté sur la parcelle si possible d'essence similaire.</p>
<p><b>Alignements d'arbres et haies</b></p>		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont strictement protégés et leur abattage est interdit, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le percement est possible pour permettre la création d'un accès agricole ou à une construction, sous réserve qu'il n'existe pas d'autre accès. L'abatage n'est autorisé que si le linéaire détruit ne représente pas plus de 20% du linéaire de la haie dans une limite de 10 mètres linéaire et qu'aucune autre solution alternative n'est possible.</li> <li>- Le déplacement des alignements d'arbres ou des haies, sous réserve d'être dûment justifié et compensé.</li> </ul> <p>Les règles de compensation sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cas d'un percement, le ratio de compensation est de 1 pour 1.</li> <li>• Dans le cas d'un déplacement, le ratio de compensation est de 1 pour 1.</li> <li>• Les arbres plantés doivent être des essences locales, adaptées aux conditions édaphiques et climatiques du territoire.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les arbres plantés de haute tige doivent présenter une force minimum de 16/18. Cette force des arbres peut être réduite si le</li> </ul>

Catégories	Représentation	Prescriptions
		ratio de compensation est plus élevé que celui imposé par cette règle.
Les pelouses sèches		<p>Les pelouses sèches sont protégées.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- Tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>- <b>Le stockage de matériaux</b> (terre, gravats, déchets, etc.) ou de produits chimiques pouvant nuire à la biodiversité et à la qualité du sol.</li> </ul> <p>Sont autorisés sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures laissant passer la faune, telles que les clôtures agricoles ;</li> <li>- Les aménagements nécessaires à la prévention des risques.</li> </ul>

### Éléments de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

<p>Linéaires de rues concernés par les murs de pierre</p> <p>Éléments de patrimoine</p>		<p>Toute intervention sur les éléments de patrimoine répertoriés devra participer à la mise en valeur et la réhabilitation de ces dits éléments. La modification ou la démolition de ces éléments de patrimoine seront autorisées uniquement lorsqu'il apparaît que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la modification ne porte pas atteinte à la valeur de ce patrimoine, telle que définie dans le diagnostic du PLU (valeur historique et/ou monumentale, valeur d'ancienneté, valeur liée à la préservation des caractéristiques générales du bâti, valeur urbaine, valeur architecturale).</li> <li>- la modification ou la démolition sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments de patrimoine du terrain d'assiette.</li> </ul> <p>Toute création ou modification d'ouvertures en façade ou en toiture doit respecter l'écriture architecturale du bâti existant, afin de préserver la qualité et l'authenticité du patrimoine bâti.</p>
---	---	---

### Les autres inscriptions graphiques

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Emplacement réservé (L151-41)</b>  (Liste consultable en annexe du règlement)		Seuls les travaux conformes à la future destination sont autorisés.  Certains emplacements réservés sont dédiés à la réalisation de programmes de logements sociaux dans un objectif de mixité sociale dans des secteurs résidentiels ; ils sont représentés en hachurés violets (voir ci-contre).
<b>Linéaire commercial à protéger ou à créer (L151-16)</b>		Les locaux situés au rez-de-chaussée le long des voies et destinés au commerce ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, interdisant ainsi habitation, industrie ou entrepôt.
<b>Secteur de mixité sociale (L151-15)</b>		Au sein de ces secteurs repérés au règlement graphique, des objectifs de mixité sociale s'appliquent et sont détaillés au sein des dispositions réglementaires relatifs à chaque zone, au sein du présent règlement.
<b>Périmètres d'OAP</b>		Les périmètres des secteurs couverts par une OAP sont inscrits au règlement graphique.

## Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

- La division d'un bâtiment existant ou d'une unité foncière ne doit pas donner lieu à la multiplication des accès. Une seule sortie piétonne et une seule sortie automobile sur la voirie pourront être imposées.
- Toute voie doit garantir des cheminements doux dont la qualité doit correspondre au caractère et à la vocation du secteur.
- L'accès au terrain est interdit depuis la RD 10 et RD 1090 si le terrain est bordé par une autre voie.

### Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques. Il sera réalisé sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité avérée d'aménager ou de mutualiser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de l'opération, le constructeur est autorisé à aménager les places manquantes sur un autre terrain situé à moins de 500 m du premier.
- Les places ne pourront être autorisées en accès direct depuis le domaine public uniquement dans le respect des conditions de sécurité.
- Le revêtement des places de stationnement devra être perméable et végétalisé au maximum hors places PMR.
- Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...) à raison de la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. En cas d'implantation d'une ombrière photovoltaïque, le nombre d'arbres pourra être revu à la baisse sans pour autant être supprimé.

### Alimentation en eau potable

- Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.
- Tout établissement susceptible d'accueillir du public et utilisant une ressource privée en eau à des fins alimentaires devra, au préalable, adresser aux services de l'ARS un dossier de demande d'autorisation d'utiliser la ressource.

## Assainissement

### Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé publique.

Il convient de se référer au règlement d'assainissement intercommunal. Ce document figure en annexe du présent règlement écrit.

Pour rappel ce dernier édicte les règles liées à l'assainissement des eaux usées mais aussi des eaux pluviales. Il contient ainsi des règles spécifiques quant aux eaux pouvant être rejetées dans le réseau de collecte, le dimensionnement des ouvrages ou encore le traitement préalable des eaux pluviales. Ainsi, les eaux usées et pluviales devront être séparées sous la partie privative en cas de desserte par un réseau unitaire

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

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

### Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel (réseaux, station d'épuration), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

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 L214-1 du Code de l'Environnement).

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 piscine...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales après vérification de la non-contamination de celle-ci.

## Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées de la manière suivante :

- Privilégier l'infiltration sur la parcelle par la réduction de l'imperméabilisation, l'utilisation de matériaux poreux et l'intégrations de surfaces végétalisées.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé vers un système de rétention prévu sur la parcelle. Le rejet devra être régulé et rejeté vers le milieu naturel de préférence (après autorisation du service gestionnaire et le cas échéant de la Police de l'eau).
- La gestion à ciel ouvert est à privilégier
- Les ouvrages techniques de gestion de l'eau (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement

## Récupération des eaux de pluie

Un système de récupération d'eau pluie en complément du système de rétention est obligatoire pour toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50m<sup>2</sup> (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée.

Les eaux de pluies récoltées devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le milieu naturel.

Toutes les opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris.

La conception du système de récupération devra limiter au maximum la prolifération des moustiques.

### Autres réseaux

Les compteurs et coffrets doivent être dissimulés et doivent être accessibles depuis le domaine public. Ils seront au maximum encastré.

#### Lignes électriques et téléphoniques :

Elles seront obligatoirement enterrées

#### Les antennes paraboliques :

- Elles doivent être dissimulées au regard des voies publiques ;
- Dans les immeubles collectifs, une seule antenne collective sera autorisée.

### Ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

Toute opération de plus de 10 logements doit disposer d'un point d'apport volontaire enterré.

### Performance énergétique

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets de plus de 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent justifier de la végétalisation ou solarisation de plus de 30% de la surface de toiture.

## ARTICLE 10 – Définitions

Lorsque le règlement fait mention du terme « **extension** », ce dernier correspond aux augmentations possibles de surfaces du bâtiment principal tant en emprise au sol qu'en surélévation.

Lorsque le règlement fait mention du terme « **annexe** », ce dernier signifie la création de surface pour des locaux secondaires constituant une dépendance non habitable d'un bâtiment à usage principal d'habitation accolée ou non au bâtiment principal et d'où l'on ne peut pas pénétrer directement depuis le reste du bâtiment principal.

Les **voies** entrant dans le champ d'application de l'article n°4a de chaque zone, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation générale ainsi que les espaces publics (places...).

Les **règles d'implantation** par rapport aux voies et emprises publiques 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 1 mètre de profondeur, sauf en cas d'implantation en limite de voies et emprises publiques.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (article n°4b) 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 1 mètre de profondeur, sauf en cas d'implantation en limite(s) séparative(s).

« **L'emprise au sol** » correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Sont exclus de la projection :

- les débords de toit,
- les balcons pour le 1er mètre de profondeur,
- le sous-sol de la construction,
- les piscines pour les 15 premiers m<sup>2</sup> de bassin.

Les « **terrasses non couvertes** » font partie de la construction principale, ne sont pas considérées comme une annexe ou une extension.

Est considérée comme « **attique** » le ou les deux derniers niveaux d'une construction, situés en retrait de ses façades. Ce retrait devra être de 2 mètres minimum et s'observer depuis les 4 façades du bâtiment. La surface d'occupation maximum du niveau sera de 50%. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

**Pleine terre** : Un espace libre de construction ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations

**Coefficient de biotope** : Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le CBS est donc égal à la somme des surfaces éco aménageables (calculées à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière) divisée par la surface de l'unité foncière.

Dans les projets de construction nouvelle et d'extension, un coefficient de pondération, ou coefficient de biotope, est ainsi affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel :

- Surfaces imperméables (espaces bétonnés, enrobés, toitures, noues et bassins tampons ayant un rôle de réservoir...) : 0
- Surfaces semi-perméables (dalles-gazon, caillebotis-gazon, pavés drainants, structures alvéolaires en PVC avec gravillon...) : 0,2
- Espaces verts sur dalle (espaces verts disposant d'une épaisseur de terre végétale de 80 cm minimum) : 0,5
- Toitures végétalisées (substrat de 30cm pour les toits dont les pentes sont comprises entre 5 et 10% et un substrat supérieur à 40cm pour les toits dont les pentes sont inférieures à 5%) : 0,5
- Espaces verts de pleine terre : 1

**Espace vert** : tout espace d'agrément végétalisé (engazonné, arboré, éventuellement planté de fleurs et d'arbres et buissons d'ornement).

## ARTICLE 11 – Lexique des destinations

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être réglementés. Le lexique national est repris et il est précisé pour éviter toute confusion.

### Exploitations agricoles ou forestières

- **Exploitations agricoles** : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
- **Exploitations forestières** : l'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**Habitation** : constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable.

- **Logement** : espace permettant de loger des habitants d'une ville et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions (sous forme de maisons individuelles, d'immeubles collectifs, intermédiaires, terrains familiaux...) destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements.
- **Hébergement** : cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie. Il s'agit de logements particuliers répondant à un besoin spécifique.

**Commerces et activités de services** : regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

- **Artisanat et commerces de détail** : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination : alimentation générale, boulangerie, boucherie, caviste, équipements de la personne, de la maison, concessions automobiles, librairie, pharmacie, etc.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la Région Urbaine Grenobloise fait la distinction entre :

- « **Commerce de détail et de proximité** », devant être insérés de manière préférentielle, dans les espaces prioritaires du développement, et en priorité dans leurs parties centrales les mieux équipées = achats quotidiens (alimentation, tabac, presse...), achats occasionnels de produits « légers » (petit équipement de la personne et de la maison), achats plus exceptionnels de produits « légers » (électroménager, Hifi, vidéo...)
- « **Commerce de détail et de non-proximité** » : achats occasionnels de produits « lourds ou encombrants » (jardinerie, bricolage), achats exceptionnels de produits « lourds ou encombrants » (meubles, automobiles...)

→ Cette distinction est reprise au sein du tableau des destinations et sous-destinations au sein de l'article 1 de chaque zone.

- **Restauration** : établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons contre paiement (restaurant, bar café...);
- **Commerce de gros** : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.
- **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes

constituent des activités de la sous-destination : reprographie, banques, auto-école, professions libérales, stations de lavage...

- **Hôtels** : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services ;
- **Autres hébergements touristiques** : recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ;
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

**Équipements d'intérêt collectif et de services publics** : ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général :

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Équipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public...
- **Autres équipements recevant du public** : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** : le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.

- **Industrie** : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;
- **Entrepôts** : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale ;
- **Bureaux** : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises : sièges sociaux, bureaux d'études, etc.
- **Centre de congrès et d'exposition** : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## ARTICLE 12 – Organisation du règlement

<p>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES</p>	<p>ARTICLE 1 : Destinations et sous destinations <i>Cet article indique quelles sont les destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions.</i></p> <p>ARTICLE 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités <i>Cet article indique quels sont les usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités interdits ou autorisés sous conditions.</i></p> <p>ARTICLE 3 : Mixité sociale et mixité fonctionnelle <i>Cet article précise les règles de mixité fonctionnelle (favorisant dans certains secteurs la construction au sein d'une même opération de plusieurs destination) et sociales (qui impose pour certaines opérations une part de logements sociaux recensés par l'article 55 de la loi SRU).</i></p>
<p>CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</p>	<p>ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions <i>Cet article définit les règles d'implantation de la construction sur le terrain, les règles d'emprises au sol et de hauteur.</i></p> <p>ARTICLE 5 : Qualité architecturale, environnementale et paysagère <i>Cet article définit les règles qualitatives d'intégration urbaine des constructions, de leurs annexes, clôtures, etc.</i></p> <p>ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions <i>Cet article définit les règles quantitatives et qualitatives d'aménagement des espaces non bâtis.</i></p> <p>ARTICLE 7 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement <i>Cet article encadre les obligations de stationnement à réaliser dans le cadre d'une construction, en fonction de sa destination.</i></p>
<p>EQUIPEMENTS RESEAUX ET</p>	<p>ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies. <i>Cet article définit les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public.</i></p> <p>ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel. <i>Cet article encadre le raccordement aux réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication.</i></p>

### **CHAPITRE 3 – Zone Urbaine Mixte (UM)**

La zone UM correspond à une zone urbaine en mutation, regroupant habitat, commerces et bureaux, au sud-est du parc Paturel. Elle a vocation à accueillir de nouvelles opérations de logements collectifs avec rez-de-chaussée commerciaux, mais aussi de l'activité artisanale compatible avec la présence de logement en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité des personnes.

La zone UM se caractérise par sa mixité des fonctions et comprend un secteur :

- Le secteur UMb, où les hauteurs maximales autorisées des constructions sont plus basses afin d'assurer une transition vers le tissu résidentiel environnant.

La zone UM est en partie couverte par une OAP sectorielle, permettant de préciser le parti d'aménagement du secteur.

**Les dispositions générales du règlement, en première partie du document, sont applicables à la présente zone, en complément des dispositions spécifiques énoncées ci-dessous.**

**SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE  
D'ACTIVITES**

**ARTICLE UM 1 – Destinations et sous-destinations**

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	Autorisé sauf en rez-de-chaussée des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique
	Hébergement	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Commerce de détail (proximité et non proximité) et artisanat dans une limite de 3 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, et compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Sont également autorisés

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 30m<sup>2</sup> supplémentaires et dans la limite d'une emprise totale après travaux de 140m<sup>2</sup> ;
- Les annexes, sous condition d'être implantées à 10 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation ;
- Les extensions des constructions à usage artisanal ou industriel existantes à la date d'approbation du PLU mais incompatibles avec la présence de logement dans la limite stricte de 30 % de la surface de plancher existante. Cette extension possible pourra se réaliser en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser la limite des 30% de cette surface de plancher existante.
- La réhabilitation des constructions existantes.
- Les garages collectifs s'ils sont liés aux projets d'habitat. Les garages collectifs sur des terrains sans habitation sont donc interdits, sauf si mutualisés entre plusieurs constructions à vocation résidentielle (parking silos...).
- La construction ou l'aménagement d'un bâtiment dédié exclusivement au stationnement de plusieurs véhicules sont autorisés, à condition que ledit bâtiment ne présente pas plus de deux portes d'accès et /ou plus de deux accès sur la voirie.

**ARTICLE UM 2 – Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités**

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les terrains de campings et de caravanes ;
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions à usage artisanal comme les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement sous condition qu'elles soient compatibles avec la présence de logements en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité des personnes.

**ARTICLE UM 3 – Mixité sociale et mixité fonctionnelle**

*UM3a. Mixité sociale*

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations, dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, ou dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 10 logements devront comporter :

- au minimum 30 % de surface de surface de plancher dédiés au logement locatif social ou de nombre de logements locatifs sociaux, dont 1 PLAI (ou équivalent en fonction de l'évolution des dispositifs en place) toutes les tranches de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés ;
- au minimum 10% de surface de plancher dédiés au logement en accession sociale ou de nombre de logements en accession sociale toutes les tranches de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés.

L'objectif de logements locatifs sociaux à produire au minimum sera arrondi à l'entier supérieur.

*UM3b. Mixité fonctionnelle*

Les rez-de-chaussée des bâtiments ou commerces identifiés au règlement graphique au titre du maintien de la diversité commerciale (article R151-37 du code de l'urbanisme) ne sont pas autorisés à changer de destination.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UM 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessous, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

#### *UM4a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

##### Dispositions applicables aux nouvelles constructions

L'implantation des constructions doit se faire entre 3 et 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque par son gabarit ou sa forme une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière d'un premier front bâti respectant l'alignement imposé sur la ou les rues, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospects.

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ainsi que les hébergements ne sont pas soumis à cette règle et peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

##### Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum depuis l'alignement ou la limite de fait des voies et emprises publiques.

#### *UM4b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

L'implantation des constructions doit se faire à 4 m minimum des limites séparatives.

Les annexes seront implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives,
- Soit en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

##### Dispositions applicables aux piscines

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum depuis les limites séparatives.

#### *UM4c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Sans objet

#### *UM4d. Emprise au sol des constructions.*

L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### *UM4e. Hauteur maximale des constructions*

##### Modalités de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet de toiture ou de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction.

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.

#### En UM

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux en cas de toits terrasses, attiques comprises.

#### En UMb

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux en cas de toits terrasses, attiques comprises.

#### Toutes zones

La hauteur maximum des annexes situées en limite séparative ne doit pas excéder 2.5 m de hauteur à l'égout.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UM 5 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés ;
- Les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures ;
- Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics ;
- Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées ;

La conception du projet (bâtiment et aménagement) doit privilégier les cibles du développement durable.

#### Murs extérieurs et enduits :

Les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits.

#### Aspect des toitures :

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement.

Sauf dans le cas d'une impossibilité technique avérée :

- les toitures terrasses seront végétalisées,
- les éléments techniques sur toitures végétalisées seront regroupés et coffrés.

#### Couleurs des bois et éléments métalliques :

Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les climatiseurs :

- Doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées ;
- Doivent être éloignés au maximum des ouvertures des bâtiments avoisinants
- Sont interdits sur les toitures, excepté sur les toitures terrasses.

Les clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Aspect des clôtures

Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives et variées, avec des essences variées et locales et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois.

Les éléments d'aspect bois, panneaux clôture PVC et aluminium, écrans de tôle, canisses, bâches, paillages, plantes artificielles etc. de quelque nature que ce soit et même à titre provisoire sont formellement interdits.

Elles doivent être obligatoirement ajourées (20% minimum).

Les clôtures devront favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en offrant des passages (15 X 20cm) régulier tous les 10 à 15m (soubassement, palissages...), présenter des mailles suffisamment grandes de l'ordre de 12x15cm à minima (clôtures légères) ou être aménagé de sorte à garantir une hauteur minimale de l'espace sol à clôture de 15 cm minimum.

Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes

Hauteur des clôtures

La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois ou panneaux n'excèdera pas 1.50 m.

Elles ne doivent représenter aucune gêne vis-à-vis de la circulation.

Dispositions applicables au bâti existant

L'évolution des bâtiments existants dont les caractéristiques architecturales ne correspondent pas aux prescriptions ci-dessus et dont leur application entrainerait des non-sens architecturaux peuvent ne pas les respecter.

**ARTICLE UM 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

A l'exception des annexes et des extensions des constructions existantes, pour toutes les constructions nouvelles, 30% minimum de la surface totale de la parcelle ou du tènement devront être traités en espaces verts, dont la moitié en espaces verts de pleine terre.

Un coefficient de biotope fixé à 42% minimum devra être mis en place sur la parcelle.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées.

Pour les travaux sur constructions existantes

L'ensemble des surfaces extérieures des constructions autorisées (bâtiment principal, annexes) doit être perméable, végétalisé ou non, exceptés les accès piétons et les accès aux stationnements extérieurs ou intérieurs.

En cas d'impossibilité technique avérée, seules les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement normal des constructions pourront être imperméabilisées.

Ces difficultés techniques concernent :

- La capacité d'absorption du sol (nature du sol, relief...)
- Les impératifs techniques et réglementaires liés à la nature du projet (obligations des ICPE, obligations ERP, obligations des PPRN, PPRI...)

**ARTICLE UM 7 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement***UM7a. Le stationnement automobile*

Les règles sont définies par destination et sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations. Elles s'appliquent en cas de constructions neuves, d'extensions de construction existante avec ou sans changement de destination du bâtiment existant.

Destination	Sous destination	Normes de stationnement automobile
Habitation	Logement et hébergements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place doit être aménagée pour tout logement créant entre 0 et 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>- 2 places doivent être aménagées pour tout logement créant entre 51 et 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>- 1 place supplémentaire doit être aménagée pour chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour tout logement créant plus de 121 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- Pour les logements sociaux : un emplacement par logement doit être aménagé.</li> <li>- Toute opération de plus de 10 logements devra réaliser l'intégralité de ses places de stationnement en souterrain ou sous l'emprise du bâtiment.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place visiteur tous les 10 logements doit être aménagée. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès.</li> </ul>
Commerces et activités de services	Commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée devront être aménagées</li> </ul>
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée devront être aménagées</li> </ul>
	Artisanat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée devront être aménagées</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics		<i>Voir ci-dessous UM7d</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée devront être aménagées</li> </ul>

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis (voir tableau ci-dessus).

#### UM7b. Le stationnement vélo

Le stationnement des vélos correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation à partir de 10 logements, 2 places pour les deux roues non motorisées devront être prévues par logement. Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert intégré au bâtiment principal ou non. Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

1 place visiteur tous les 5 logements doit être aménagée. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès (arceaux, bornes...)

Pour toute nouvelle construction à usage d'activités commerciales, artisanales, de restauration, de bureaux et de services, 1 place obligatoire + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée devront être aménagées dans la limite de 10 places imposées maximum. Ces places devront être accessibles sans contrôle d'accès. L'aménagement de plus de 10 places est cependant autorisé.

Pour les activités de bureaux, le local vélo sera clos et couvert, intégré au bâtiment principal ou non.

#### UM7c. Le stationnement 2 roues motorisées

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation à partir de 5 logements, 2 places pour les 2 roues motorisées devront être prévues au total pour l'opération.

#### UM7d. Les équipements d'intérêt collectif ou services publics

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules et des vélos à réaliser sera déterminé en tenant compte :
- De leur nature
- Du taux de leur fréquentation
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics existants ou en projet à proximité.

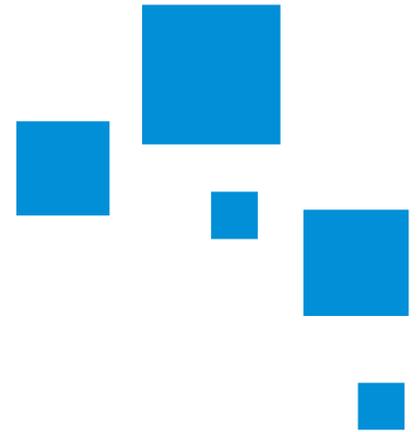
### SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

**ARTICLE UM 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.**

*Voir dispositions générales*

**ARTICLE UM 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.**

*Voir dispositions générales*

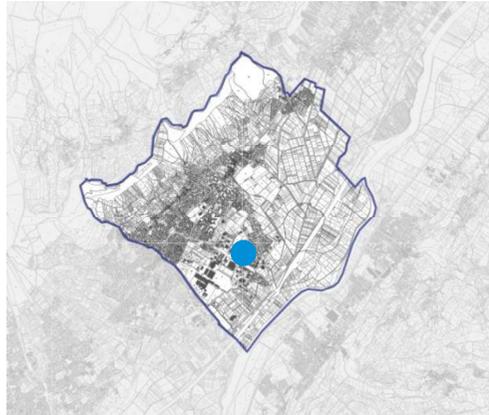


# OAP « Quartier des Sources »

# OAP Quartier des Sources

## • CONTEXTE

Quartier des Sources  
22,9 ha  
Habitat, commerces en  
rez-de-chaussée, activités



OAP concernée ●

## • ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

### LOCALISATION ET ENJEUX

Le secteur d'OAP se situe entre l'Avenue Ambroise Croizat au sud, la frange verte existante au sud de la rue de Belledonne, et la rue Charles de Gaulle. Il est à l'interface de la zone d'activités au sud de l'avenue, et d'un tissu plus résidentiel autour de la rue de Belledonne.

Ainsi, il a vocation à étoffer l'offre résidentielle sur la commune, dans la poursuite des opérations récentes menées autour du Parc Paturel dans le cadre de la ZAC Ecoquartier. Il s'agit également d'affirmer un linéaire commercial dynamique de part et d'autres de la rue des Sources, aménagée pour les mobilités douces. Enfin, le site accueillera une future école, en accroche des équipements qui se développent à proximité du Parc Paturel, et de continuités vertes qui maillent la commune.

### OBJECTIFS

- Poursuivre la mutation de la rue des Sources : création de logements, d'un équipement (école) et renforcement des linéaires commerciaux et artisanaux en rez-de-chaussée ;
- Maintenir une façade économique dynamique sur l'avenue Ambroise Croizat ;
- Affirmer une trame verte urbaine en connexion avec le Parc Paturel ;
- Conforter la place des mobilités douces rue des Sources et avenue Ambroise Croizat afin d'encourager ces usages.



Vue sur le site de l'OAP Quartier des Sources

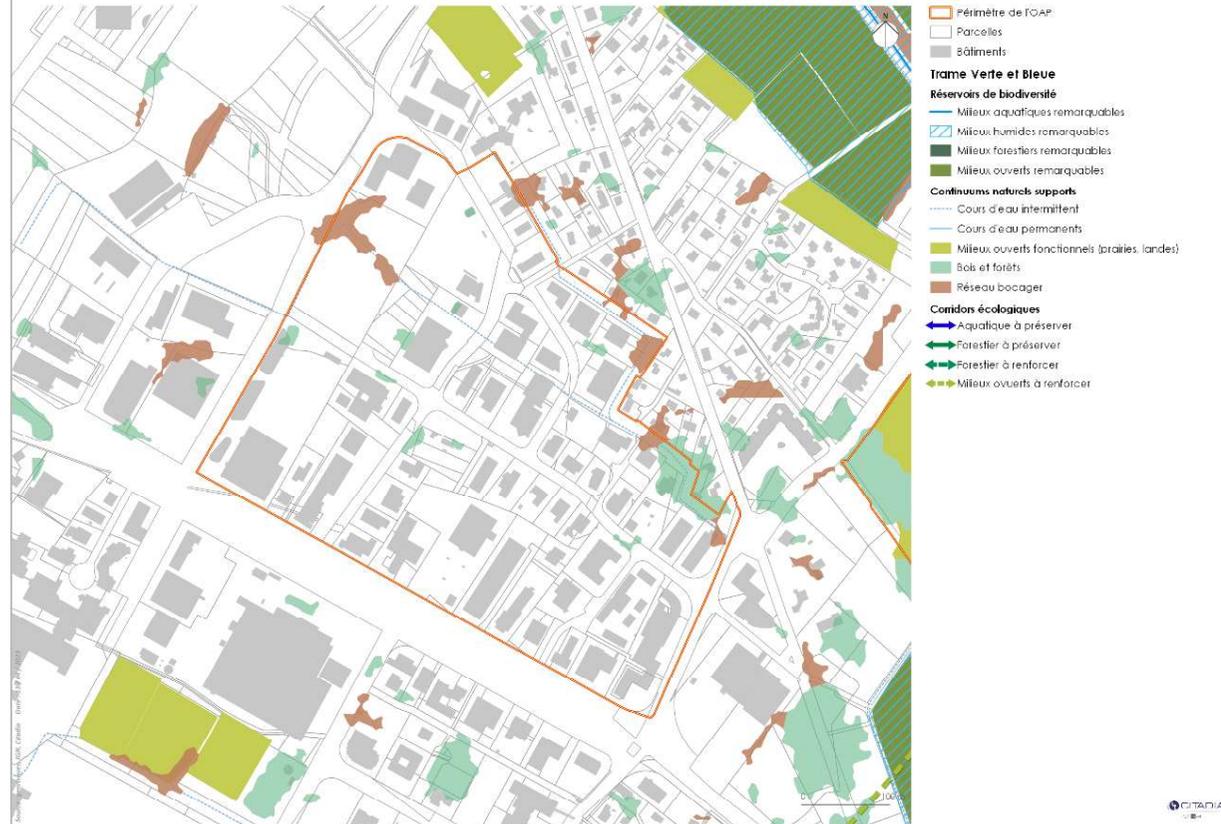
# OAP Quartier des Sources

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### TRAME VERTE ET BLEUE

- L'espace concerné se trouve en plein cœur urbain et ne comporte donc pas d'enjeu au niveau de la trame verte et bleue du territoire.
- Concernant la trame verte urbaine, la zone possède relativement peu d'espaces végétalisés permettant à la faune de se déplacer librement. Néanmoins, une circulation de la faune pourra être assurée par les franges vertes.

Cadrage environnementale - OAP - Quartier des Sources  
PLU de Crolles



Cadrage environnementale - OAP  
PLU de Crolles





# OAP Quartier des Sources

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

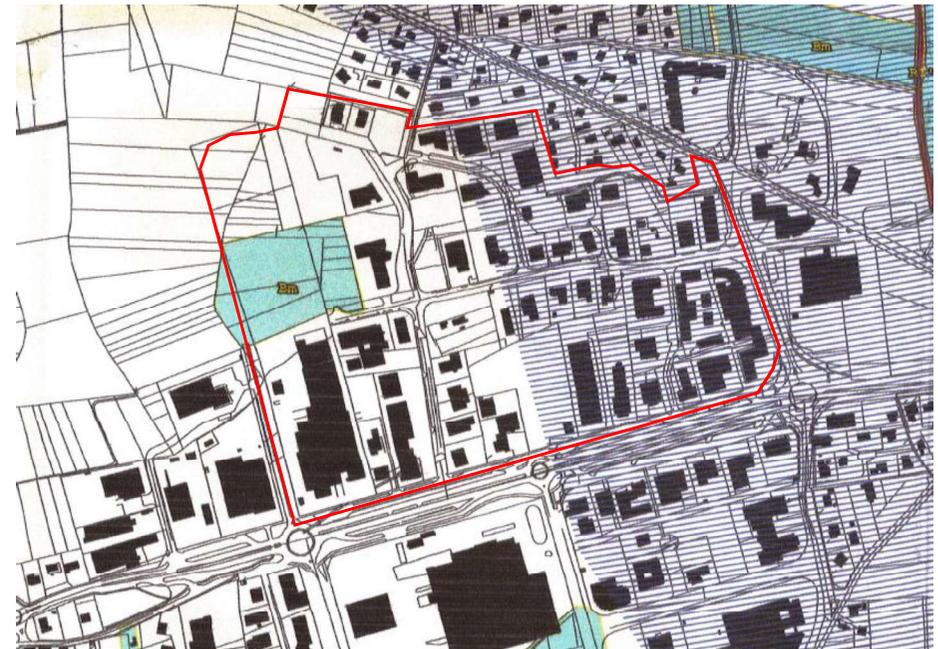
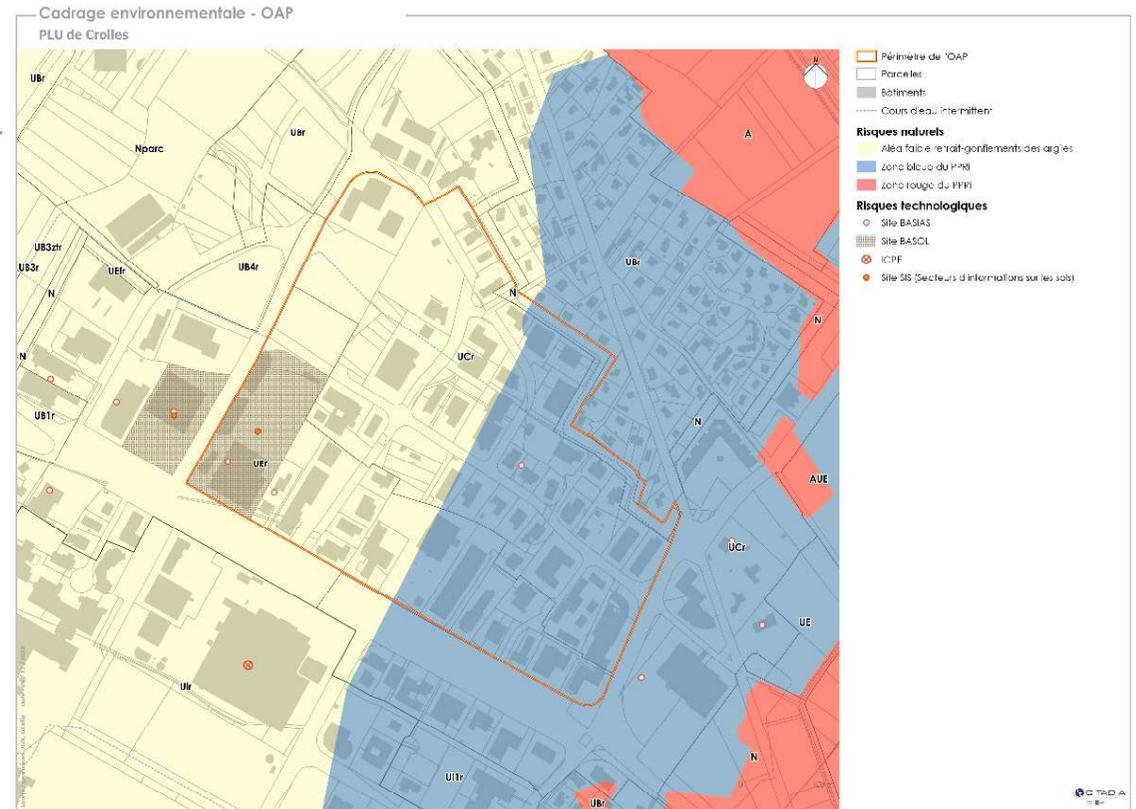
### RISQUES

#### Risques naturels

- Le périmètre est concerné par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles.
- Quelques parcelles sont identifiées « Bm » au PPRN, zone contraintes faibles liées aux marécages : les futures constructions et usages devront répondre aux règles et recommandations détaillées au règlement du PPRN, annexé au PLU.
- La moitié Sud Ouest du périmètre est concernée par les zones bleues « Bi1, 2 et 3 » du PPRI de l'Isère. Là également, le règlement du PPRi devra être respecté pour les futures constructions, aménagements et usages.

#### Risques technologiques

- Sur le périmètre sont présents trois sites BASIAS « Anciens sites industriels et activités de services ». (L'existence d'un site BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit, aussi ils représentent des potentiels fonciers à examiner au cas par cas, une vigilance quant à la pollution éventuelle des sols devant être maintenue).
  - Etablissement JOUD
  - M Gaston ZANNONI
  - SA FAURE Bernard



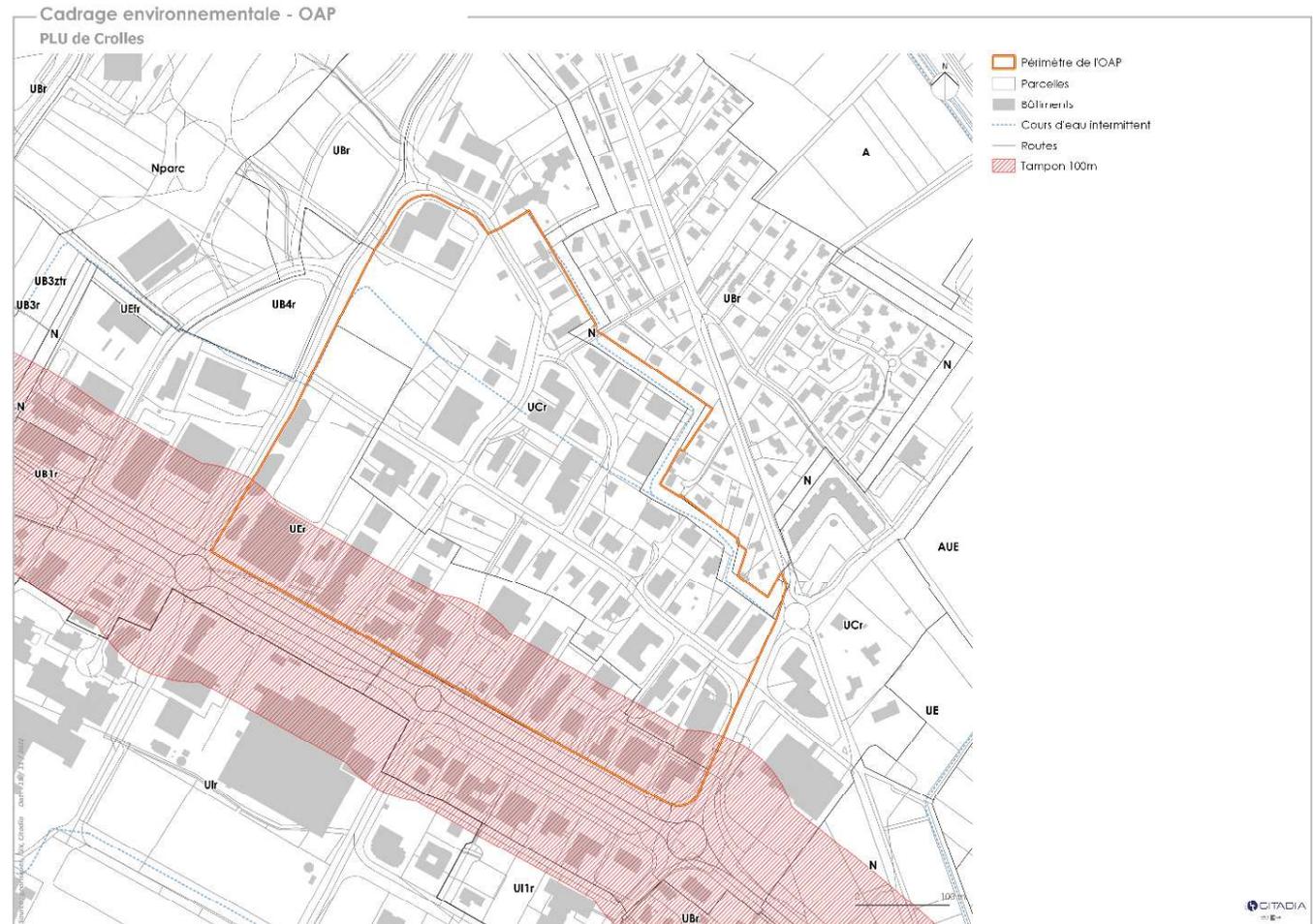
# OAP Quartier des Sources

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### NUISANCES

#### Nuisances sonores

L'OAP est bordée en limite Sud Ouest par la RD 10, classée en catégorie 3 par l'arrêté du 30 Mai 1996 identifiant les nuisances sonores. Cela implique qu'une largeur de 100 mètres de part et d'autre de la route est impactée par le bruit et que tout bâtiment à construire dans ce secteur doit respecter un isolement acoustique minimal.



# OAP Quartier des Sources

## • ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### DÉPLACEMENTS

L'avenue Ambroise Croizat, la rue de Belledonne et la rue Charles de Gaulle bordent le site de projet. La rue des Sources dessert selon un axe est-ouest les îlots en interne, majoritairement de grande taille, et quelques voies irriguent perpendiculairement le site (rue des Bécasses, rue des Grives, rue de la Tuilerie).

Le bus dessert le site sur l'avenue Ambroise Croizat, via deux arrêts.

Concernant les modes doux, des aménagements sécurisés existent le long de l'avenue Ambroise Croizat et rue Charles de Gaulle, ainsi que rue des Sources.

### EAU ET ASSAINISSEMENT

L'approvisionnement en eau potable ne sera pas impacté car aucun des périmètres de protection de captage n'est recensé au sein du périmètre.

L'assainissement sur la commune est majoritairement collectif, c'est le cas sur le secteur d'OAP.

### SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Outre le PPRN et le PPRI mentionnés ci-dessus, le secteur n'est pas concerné par une SUP d'ordre environnemental.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Enjeu faible	Enjeu moyen	Enjeu fort
<b>Trame Verte et Bleue</b>	Préservation d'espaces perméables	--	--
<b>Paysage et patrimoine</b>	--	Conservation d'un tissu végétalisé qualitatif et traitement des percées visuelles sur la Chartreuse	--
<b>Risques et nuisances</b>	Aléa faible de retrait : gonflement des argiles Une zone Sud-Ouest impactée par le bruit de la RD10 Des constructions, aménagements et usages qui devront prendre en compte les règlements des PPR	--	--
<b>Gestion de l'eau</b>	Le secteur est directement desservi par les réseaux	Les capacités insuffisantes du réseau d'assainissement actuel pour accueillir le projet	--

# OAP Quartier des Sources

## • PRINCIPES D'AMENAGEMENT

---

### **PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE**

- Prévoir la réalisation de 750 logements environ sur le secteur (opérations antérieures à l'approbation du PLU non comprises), en accroche des rues de la Tuilerie et de la rue des Bécasses au nord, et de part et d'autres de la rue des Sources ;
- 2 phases de projet permettront de lisser la production de logements sur le temps long : une phase 1 permettant d'atteindre la réalisation d'environ 615 logements et une phase 2 permettant de réaliser le volume de logements restant ;
- Privilégier des formes d'habitat collectif en R+2 + combles sur les îlots situés en second rideau, au nord du secteur, dans la continuité de la zone résidentielle existante. Les îlots centraux et au sud de la rue des Sources, eux, pourront adopter des typologies plus hautes, en R+3 + attiques.
- Intégrer un minimum de 30% de surface de plancher dédié au logement locatif social ou de nombre de logements locatifs sociaux, dont 1 PLAI pour toutes tranches de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés. Permettre 10 % des logements créés en accession sociale.
- Réaliser un équipement scolaire le long de la rue des Bécasses sur une surface d'environ 0,6 ha, et conserver une emprise pour l'extension du bâtiment de la police municipale ;
- Préserver l'îlot rue des Bécasses en face de la future école pour des activités tertiaires et économiques ;
- Conserver des rez-de-chaussée commerciaux ou artisanaux rue des Sources et au sud de la rue de Belledonne ;
- Dédier les îlots du sud du quartier aux activités économiques
- Les dimensionnements des réseaux et de la voirie devront être en cohérence avec les besoins nécessaires de desserte.

- Prévoir une opération d'aménagement d'ensemble (hors réalisation de l'équipement public) ;
- De même, prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour l'îlot au sud-est du site.

### **INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE**

- Proposer des formes urbaines et des implantations faisant le lien entre la zone pavillonnaire au nord, les opérations de collectif récentes et la zone d'activités au sud ;
- Veiller à préserver les covisibilités sur les massifs qui environnent le site ;
- Créer de nouveaux espaces ouverts : élargissement et transformation de l'impasse Nelly Roussel en frange verte ;
- Valoriser la frange verte qui borde le site au nord en l'élargissant aux abords du rond-point rue de Belledonne ;
- Imposer l'intégration de linéaires commerciaux en rez-de-chaussée des futures constructions, de part et d'autre de la rue des Sources.

# OAP Quartier des Sources

## • PRINCIPES D'AMENAGEMENT

---

### **MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT**

- Prévoir un espace de stationnement donnant sur la rue des Bécasses pour accéder à l'école ;
- Aucun espace de stationnement n'est souhaité sur la rue des Sources : les stationnements seront situés à l'arrière des bâtiments ;

### **QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES**

- Adapter l'architecture des futures constructions (formes, volumétries, hauteurs, matériaux, etc.) à leur environnement afin de faciliter l'insertion du projet dans le tissu existant ;
- Créer des espaces végétalisés avec des essences locales et variées afin d'empêcher les ensembles monospécifiques et les plantes invasives ;
- Conserver et valoriser au maximum les arbres adultes déjà présents sur le site ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment des aires de stationnement en imposant un revêtement poreux et filtrant ainsi que des ouvrages de traitement (hydrocarbures et matières en suspensions) pour limiter le ruissellement et les pollutions ;
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;

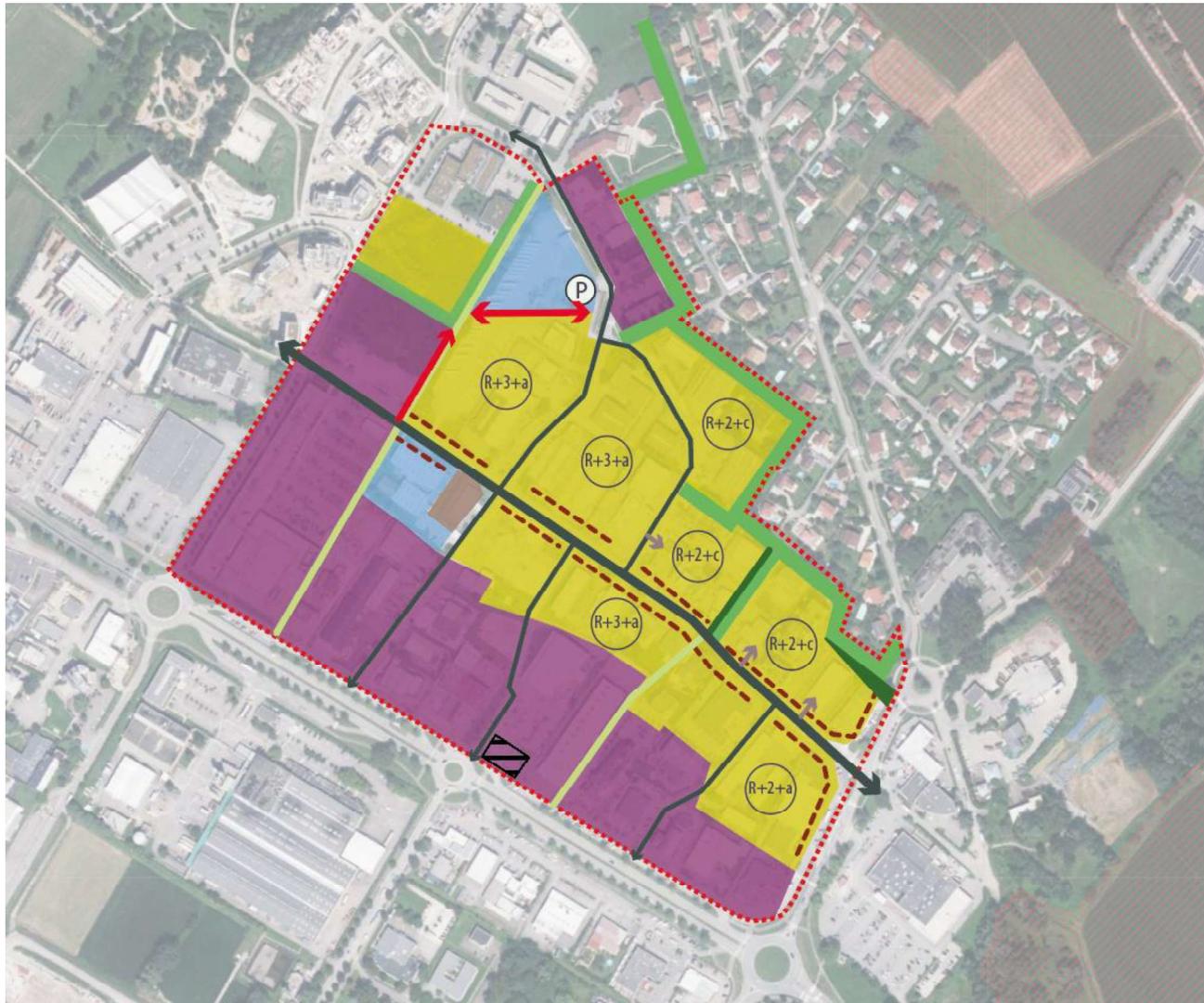
- Prendre en compte les règles et recommandations des règlements des PPRi et PPRn, dont certains zonages concernent le site de projet ;
- Justifier la bonne prise en compte des éventuelles pollutions des sols, par une étude historique voire une étude de pollution spécifiques. Les mesures de dépollution ou de protection des populations devront être mises en œuvre, en fonction des résultats des prospections et des études menées. Les usages envisagés devront être compatibles avec la qualité des sols.
- En fonction des niveaux de bruits mesurés au droit des projets, des protections acoustiques seront étudiées et mises en œuvre, au plus près de la source de bruit lorsque cela est possible. Les dispositifs de protection devront s'intégrer au paysage et ne pas altérer la qualité paysagère.
- Un travail sur l'implantation des bâtiments mais aussi l'orientation des espaces extérieurs et des pièces de nuits, à l'opposé des sources de bruits, pourra être réalisé.

### **DESERTE PAR LES RESEAUX**

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Assurer une transparence hydraulique (clôtures perméables pour permettre la libre circulation des eaux pluviales...) ;

# OAP Quartier des Sources

## • SCHEMA DE PRINCIPE



- Activités économiques / tertiaires
- Habitat
- Equipement
- Equipement public
- ER pour l'extension de la police municipale
- Linéaire commerce / artisanat
- Trame verte à élargir
- P Espace de stationnement
- Desserte
- Cheminement doux à créer
- Principes d'accès aux futurs logements