DOSSIER D'APPROBATION

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DU FONTANIL-CORNILLON

DÉCLARATION DE PROJET N°1
SECTEUR « RAFOUR »

Avril 2014

RAPPORT JUSTIFICATIF

Opération de construction de 35 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux sur la commune du Fontanil-Cornillon et mise en compatibilité du document d'urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :
8 avril 2014
Approuvant la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Fontanil Cornillon
qualité de vie

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

PRÉAMBULE 2

I - PRÉSENTATION DU PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL 5

1. Localisation du projet 5
2. Description du projet et du parti d'aménagement 5
3. Intérêt général du projet 8
4. Incidences du projet sur l'environnement et mesures envisagées 10
5. Compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale 12

II - INCIDENCES SUR LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR 16

1. Dispositions du document d'urbanisme en vigueur 16
2. Adaptations du document d'urbanisme 19
3. Bilan des surfaces 38

PRÉAMBULE

Coordonnées du Maitre d'Ouvrage

Commune du Fontanil-Cornillon
2, rue Fétola - 38120 Le Fontanil

Référent : Sophie Dupuy, Responsable du service urbanisme.

Choix de la procédure

La procédure de déclaration de projet est mentionnée aux articles L300.6 et R123-23-2 du code de l'urbanisme. Cette procédure permet de déclarer d'intérêt général un projet et de mettre en compatibilité le document d'urbanisme de la commune concernée. Ainsi, l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. (…)

Le projet envisagé concerne l'aménagement du secteur le Rafour / Babière. Cette opération d'aménagement consiste en la **construction d'environ 35 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux sur un tènement de 3300 m².**

Le projet envisagé concerne un secteur classé : « Espace résidentiel de type individuel et individuel groupé » (Zone UC). La procédure de déclaration de projet est requise car le classement du secteur au PLU en vigueur ne permet pas de réaliser l'opération de construction de logements en « petits collectifs » permettant de répondre aux engagements de densification maitrisée pris lors de la signature du contrat d'axe. D'autre part, il convient de faire évoluer le PADD. En effet, ce dernier identifie les parcelles concernées par le projet pour la réalisation d'un parking relais (P+R), hypothèse non retenue lors de la réalisation de la ligne E.

D'autre part le PADD mentionne un périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPA) sur ce secteur, or ce dernier n'est plus en vigueur, le délai des 5 ans étant écoulé.

Pour permettre la réalisation du programme présenté ici, **il est donc nécessaire de modifier le PADD** (suppression de la localisation du parking relais et suppression du PAPA), d'adapter le document graphique du PLU ainsi que le règlement. **Un débat sur le PADD en conseil municipal sera organisé avant l'examen conjoint.**

Les autres procédures nécessaires à l'instruction du dossier

La procédure de déclaration de projet **fait l'objet d'un examen au cas par cas** par l'Autorité environnementale compétente qui déterminera si une évaluation environnementale est nécessaire. La **décision motivée** prise par l'Autorité environnementale **sera notifiée, dans un délai de 2 mois à compter de la réception des informations** fournies par la collectivité.

⇨ *Par décision de la préfecture de l'Isère (Décision n° A08213U0061) en l'application de la section première du chapitre I du titre II du livre premier du code de l'environnement,* ***la déclaration de projet n°1 concernant le secteur Rafour emportant la mise en compatibilité du PLU du Fontanil Cornillon n'est pas soumise à évaluation environnementale*** *dont le contenu est défini à l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme.*

Documents d'urbanisme en vigueur

Le PLU en vigueur sur la commune a été approuvé le 29 novembre 2005 et a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 30 mai 2011.

Déroulé de la procédure

La procédure de déclaration de projet est conduite par le Maire de la commune du Fontanil-Cornillon à partir d'un dossier constitué par :

- Une note de présentation du projet faisant l'objet de la déclaration de projet ;
- Les modifications susceptibles d'affecter les différents documents composant le PLU du Fontanil-Cornillon.

Un examen conjoint regroupant l'ensemble des personnes publiques associées sera organisé en vue de recueillir leur avis sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec la déclaration de projet. Cet examen conjoint des personnes publiques associées s'est déroulé le 04 novembre 2013**.** Le procès-verbal de cette réunion est joint au dossier d'approbation.

Puis, une enquête publique d'une durée d'un mois est organisée : il s'agit pour la population de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête est organisée par la commune après que cette dernière ait sollicité, auprès du tribunal administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur. À l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées – favorables ou non - sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du document d'urbanisme. L'enquête publique a duré 32 jours, du lundi 06 janvier 2014 au vendredi 07 février inclus. Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable assortis de diverses recommandations consultables dans son rapport.

Il est à noter qu'aucune concertation préalable à l'enquête publique avec la population et l'ensemble des personnes intéressées n'est requise.

Le Maire du Fontanil-Cornillon conduit la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Constitution du dossier :

- Note de présentation du projet faisant l'objet de la déclaration de projet ;
- Modifications susceptibles d'affecter les différents documents composant les documents d'urbanisme en vigueur

Débat sur le PADD en Conseil Municipal

Examen conjoint des PPA portant sur la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet.

Rédaction d'un procès-verbal

Examen au cas par cas

▼

Évaluation environnementale

Demande de désignation d'un commissaire-enquêteur auprès du président du tribunal administratif

Formalités de publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Enquête publique d'un mois portant sur :

- l'intérêt général du projet ;
- la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

Rédaction du rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur (un mois)

Délibération du conseil municipal se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération et emportant mise en compatibilité du PLU.

Mesures de publicité

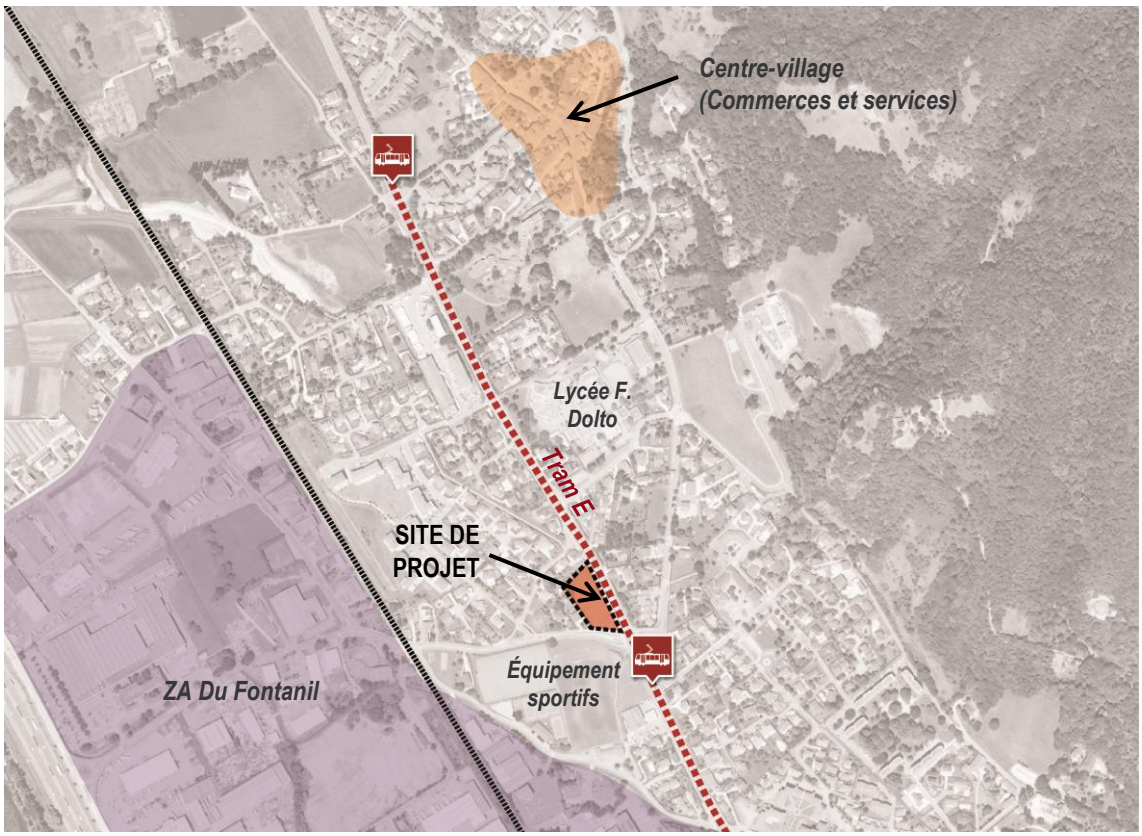
I - PRÉSENTATION DU PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

1. Localisation du projet

Le projet est envisagé sur la commune du Fontanil-Cornillon, à l'intersection de la Rue Babière et de la Route de Lyon, et porte sur une superficie totale de 3300 m² (périmètre rouge et noir sur le plan – Parcelle 294 section AK).

Le site est situé à proximité d'un futur arrêt de tramway « Rafour / Babière » de la ligne E (aujourd'hui en phase de réalisation avec une ouverture prévu en 2015 pour la section Saint-Martin-le Vinoux – le Fontanil Cornillon) et de l'ensemble sportif du Fontanil.

Localisation du projet



Source : IGN, Orthophotoplan 2009 / AURG – Réalisation : AURG (DMA)

2. Description du projet et du parti d'aménagement

Programme envisagé

Le projet consiste en la création d'environ 35 logements dont 11 logements locatifs sociaux sur le secteur dit du Rafour, à proximité de la future station de Tramway « Rafour / Babière » qui sera mise en service d'ici 2015.

Epannelage et organisation spatiale du programme

Les logements sont répartis et organisés sous forme de deux petits plots collectifs. Le bâtiment A, situé le plus au nord, devrait regrouper environ 24 logements[1] en accession privée, répartis sur 4 niveau (R+2 + attique). Le bâtiment B, plus petit (R+2) devrait regrouper une dizaine de logements sociaux. Le sous-sol, quand à lui, est commun entre les deux bâtiments.

L'objectif est de créer un front urbain le long de la RD 1075 afin de valoriser et structurer ce secteur, tout en accompagnant l'arrivée du tramway. Afin d'éviter l'effet de « couloir » le front bâti recherché doit être discontinu afin de rythmer l'axe et de conserver une perméabilité visuelle, vers les massifs du Vercors et Chartreuse. La division de l'opération en deux bâtiments distincts permet par ailleurs de mieux intégrer ces nouvelles constructions dans le tissu bâti environnant tout en limitant les impacts visuels (perte des points de vue sur le « grand paysage » pour les constructions implantées en périphérie du site) et la perte d'ensoleillement. Ces deux nouvelles constructions seront implantées parallèlement à l'axe de la RD 1075, d'orientation Nord-est / Sud-ouest.

Le projet prévoit l'aménagement et la végétalisation des espaces non imperméabilisés, situés autour des nouvelles constructions, dont certaines parties seront privatisés (jardins privés pour les logements en accessions situés au RDC). La dalle du sous-sol entre les deux bâtiments ainsi que les toitures seront végétalisés.

Conformément à la mise en place d'une collecte des ordures ménagère (ordures ménagères résiduelles et collectes sélectives) en apport volontaire (conteneur semi enterré), ce projet ne comportera pas d'espace de stockage des bacs de collecte des ordures ménagères et de collecte sélective.

Organisation des déplacements et du stationnement

L'accès « voitures » de l'opération, s'effectuera par une voirie secondaire rue Babière. Cette voie privée en impasse permettra d'atteindre la rampe d'accès pour les stationnements en sous-sol. Cette nouvelle voie sera support de places de stationnements en surface (environ une quinzaine). 39 boxes de stationnements couverts seront implantés en sous-sol. Cette rampe constituera également la voie d'accès des vélos vers les stationnements prévus à cet effet pour le bâtiment A. L'accès aux stationnements cycles du bâtiment B s'effectuera par l'entrée RDC de ce même bâtiment.

Un cheminement piéton privé permettra de « drainer » l'opération entre la nouvelle voie de desserte et l'entrée des deux bâtiments. Des accès piétons, au niveau de chaque bâtiment, seront réalisés pour connecter l'opération au domaine public sur la RD 1075. Ces accès seront réservés aux seuls résidents (fermeture par un portillon métallique).

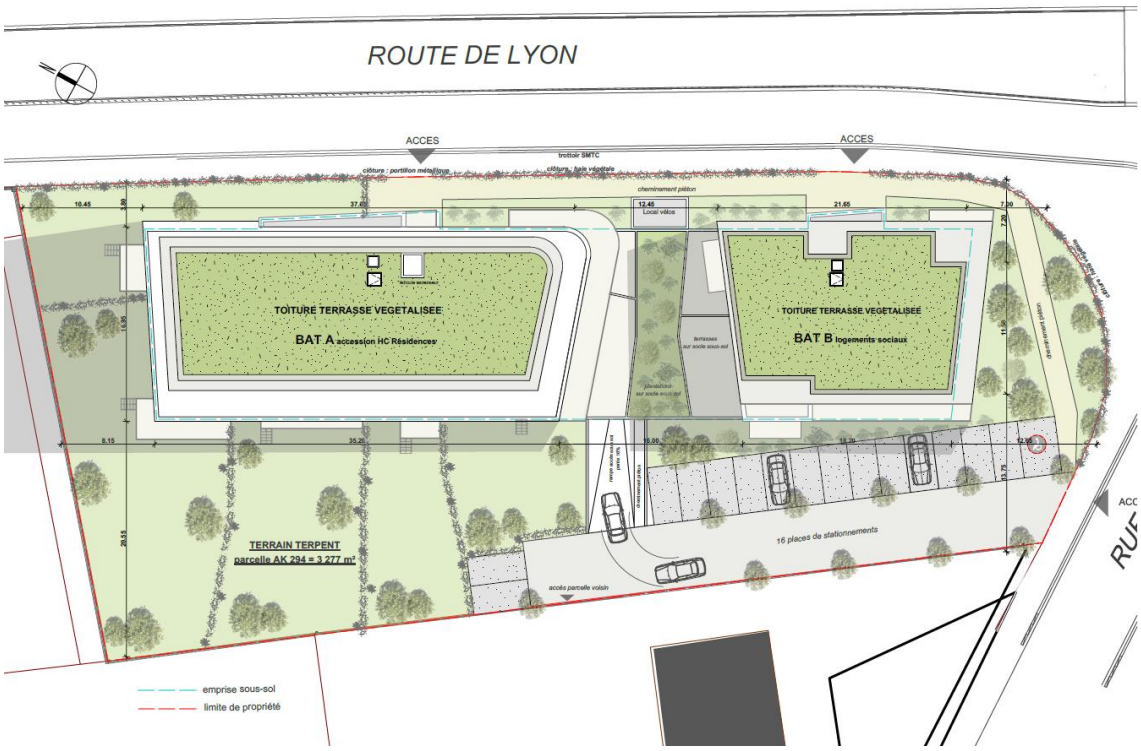
Concernant le stationnement des vélos, le projet prévoit différentes espaces de stationnements clos et couverts :

- 1 local en sous-sol pour l'accession,
- 1 local en RDC dans le bâtiment de social,
- 1 local extérieur clos ajouré entre les 2 bâtiments.

---

[1] Le nombre total de logements est indicatif et non encore définitif. Des évolutions dans la typologie (taille) des logements proposés peuvent faire évoluer cette répartition. Le projet n'est pas encore au dépôt de PC et les surfaces pourront évoluer en fonction des phases et des évolutions du projet, sans remettre en cause la morphologie global des constructions envisagées.

Insertion urbaine et principes d'aménagement



Source : ISIS Architecture et Urbanisme – HC Résidence

3. Intérêt général du projet

La construction de logements et plus particulièrement de logements locatifs sociaux est reconnue au niveau national d'intérêt général.

De par son nombre d'habitants (2818 habitants en 2010) et malgré sa localisation au sein de l'agglomération grenobloise, la commune du Fontanil-Cornillon ne doit pas répondre aux exigences légales d'atteindre au moins 25% de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales global. Cependant, le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de Grenoble-Alpes-Métropole, adopté le 3 décembre 2010 fixe pour la commune du Fontanil-Cornillon, pour la période 2010 – 2015 un objectif de **292 logements familiaux neufs** (hypothèse haute – ou 162 logements pour l'hypothèse basse) **et 120 logements locatifs sociaux** (hypothèse haute – ou 70 logements locatifs sociaux pour l'hypothèse basse) **soit une moyenne annuelle de 48 logements familiaux neufs et 20 logements locatifs sociaux** (hypothèse haute).

Le projet présenté ici permet de répondre aux objectifs de production de logements fixés sur la seconde période triennale du PLH avec une livraison des logements envisagée fin 2015.

Plusieurs autres programmes de logements sont en cours d'étude avec une réalisation à court terme et devraient permettre de répondre aux objectifs fixés pour la commune et plus particulièrement de logements locatifs sociaux.

	Nombre total de logements	Total logements locatifs sociaux	Total logement en accession sociale
=> Secteur Rafour	35	11	/
Secteur du Mas	48	28	/
Secteur Nord Palluel	81	41	/
ZAC du Grand Clody	432	129	86
TOTAL	**557**	**203 soit 36.45%**	**98 soit 17,60 %**
Total de logements à caractère social		301 soit 54 %	
À plus long terme, l'urbanisation des terrains des cars Eyraud :			
Cars EYRAUD	120	42	78

Par ailleurs, **le projet est inclus dans l'espace préférentiel de développement délimité par le SCoT**, ce qui justifie notamment sa réalisation compte tenu des objectifs et orientations du SCoT approuvé le 21 décembre dernier. (Cf. partie 5 – compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale – page 12).

D'autre part, ce projet permet à la commune du Fontanil-Cornillon de répondre en partie aux objectifs du contrat d'axe (document à portée incitative dont le but est de construire un projet de territoire combinant aménagements urbains et de transports) signé par différents partenaires[2]. En effet, les communes desservies par la ligne E se sont engagées dans le cadre du contrat d'axe de la ligne E à construire un nombre minimal de logements pour bénéficier en échange, de subventions pour l'aménagement des espaces publics liés au

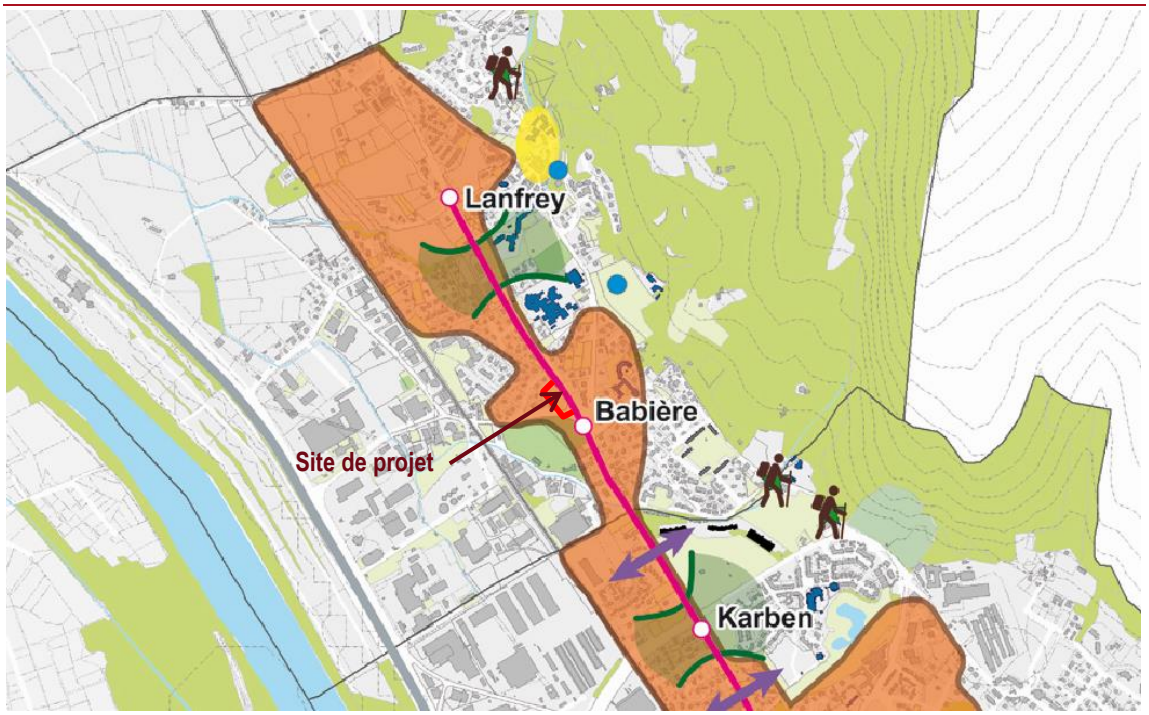
[2] Le SMTC, L'Etat, La Région Rhône-Alpes, Le Conseil Général de l'Isère, La communauté d'agglomération de Grenoble-Alpes-Métropole, les villes de Grenoble, Le Fontanil-Cornillon, Saint-Égrève, Saint-Martin-le-Vinoux et l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné.

tramway. Le contrat d'axe définit les engagements opérationnels et financiers des différents partenaires autour de quatre grands objectifs déclinés en champs d'actions :

- La mise en œuvre d'une mobilité durable et performante.
- L'organisation du trafic automobile en faveur de la reconquête des espaces urbains et de la réduction des nuisances.
- La requalification des espaces publics le long et au voisinage de l'axe tramway.
- L'intensification urbaine au voisinage du tramway.

Afin de mettre en œuvre l'objectif d'intensification urbaine le long de la ligne, des engagements contractuels ont été pris notamment en matière de production de logements, d'activités et d'équipements au sein d'un périmètre défini : le fuseau d'intensification urbaine (cf. carte ci-dessous). **Ainsi, la commune du Fontanil-Cornillon s'est engagée à réaliser au sein du fuseau 730 logements à long terme (d'ici à 2020), dont 210 à court terme (soit environ 6 mois après la mise en service de la ligne E, vers 2015).**

Fuseau d'intensification urbaine définie dans le cadre de Contrat d'Axe de la ligne E
(Commune du Fontanil Cornillon - Extrait)



Source : SMTC – Contrat d'axe ligne E – AURG.

Ce projet est un **élément ponctuel d'intérêt général**. En effet, dans le fuseau d'intensification urbaine identifié dans le cadre du contrat d'axe de la Ligne E, on constate **qu'un nombre important de secteurs est déjà urbanisé** (lotissement pavillonnaire, petits immeubles collectifs). **Cette opération permet donc de satisfaire, sur un secteur aujourd'hui non urbanisé et localisé à proximité immédiate d'un futur arrêt de tramway, aux engagements de constructions de nouveaux logements pris lors de la signature du contrat d'axe** (intensité urbaine plus importante) **sans pour autant que les règles de constructibilités prises pour ce projet s'appliquent sur l'ensemble du fuseau** (une procédure de déclaration de projet permet de faire évoluer le document d'urbanisme uniquement sur le périmètre du projet concerné).

4. Incidences du projet sur l'environnement et mesures envisagées

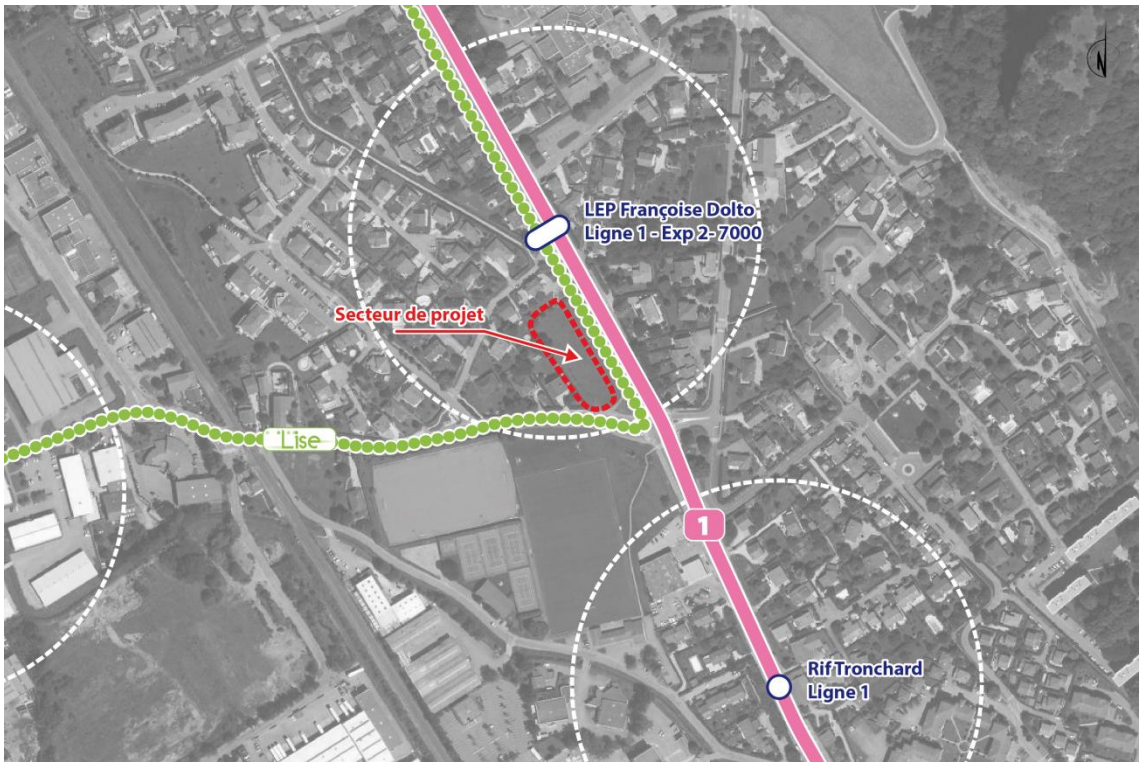
Incidences sur les besoins de déplacements

L'aménagement de cette nouvelle opération générera nécessairement des déplacements automobiles supplémentaires. Les comptages routiers au droit de l'accès de la Rue Babière montrent un trafic journalier moyen de 3 435 véhicules (JOB – Jour ouvrable banalisé)[3]. Au niveau de la RD 1075 (Route de Lyon), le trafic journalier moyen est estimé à 7 600 véhicules par jour[4]. Le projet de réalisation de la ligne de Tramway E prévoit le réaménagement complet de la route de Lyon et du carrefour avec la Rue Babière. D'autre part, la mise en service de cette nouvelle infrastructure de transport en commun en site propre devrait permettre de faire diminuer le trafic journalier sur le RD 1075.

D'autre part, **le projet est bien desservi par les réseaux de transports en commun. Aujourd'hui, 3 lignes de Bus desservent l'arrêt LEP Françoise Dolto :**

- **Ligne de Bus 1 (réseau TAG) Varces République / Grenoble Petite Esplanade / Le Fontanil Croix de la Rochette** => Un passage toutes les 10 minutes aux heures de pointe.
- **Ligne Express 2 : Vizille / Grenoble / Voreppe (réseau TransIsère - Lise)** => Un passage toutes les 20 minutes aux heures de pointe.
- **Ligne 7000 : Saint-Pierre-de-Chartreuse / Grenoble (réseau TransIsère – Lise)** => Un passage toutes les 30 minutes aux heures de pointe.

Desserte en transport en commun du secteur de projet (Octobre 213)



[3] Source : Comptages réalisés par les communes de Saint-Égrève / Le Fontanil / Saint-Martin-Le-Vinoux et la DDE de l'Isère. Elles sont essentiellement relatives à l'année 2003 et mesurent la moyenne des trafics journaliers des jours ouvrables – PLD page 36.

[4] Source : Trafic Routier Conseil Général de l'Isère 2009.

L'ouverture aux voyageurs de la partie sud de la ligne E (Grenoble Louise Michel / Saint-Martin-le-Vinoux Hôtel de Ville) va s'accompagner dès septembre 2014 de la réorganisation du réseau TAG. La ligne 1 sera ainsi supprimée et remplacée par **une navette bus qui circulera entre Saint-Martin-le-Vinoux Hôtel de Ville et le Fontanil Croix de Rochette avec les mêmes fréquences et la même amplitude horaire que la ligne E** (6 minutes en heure de pointe). Cette navette sera par la suite supprimée dès la mise en service de la partie Nord de la ligne E (second semestre 2015) qui desservira directement le site de l'opération (Arrêt Rafour / Babière).

La proximité du projet avec les différents pôles de vie et d'activités de la commune (zone industrielle du Fontanil, Écoles, Commerces du Centre-Bourg, Équipements sportifs) **laisse penser que les déplacements de courte distance pourront se faire en partie en modes actifs (marche à pieds, vélo).** Des cheminements piétons et des espaces dédies pour le stationnement des cycles sont prévus dans le projet. D'autre part, le réaménagement de la RD 1075 permettra de rénover les infrastructures dédiées à la circulation des piétons et des cycles. Les connexions avec les quartiers périphériques seront valorisées.

Incidences sur l'occupation des sols et la consommation d'espace

Le projet aura nécessairement des incidences sur l'évolution de l'occupation des sols. Le terrain concerné par le projet est aujourd'hui enherbé et fauché plusieurs fois par an. Depuis le début des travaux de la ligne E, une partie du tènement sert à entreposer divers matériaux indispensables au chantier.

Les parcelles concernées par le projet sont classées en espaces résidentiels de type individuel et individuel groupé (zone UC) dans le document d'urbanisme en vigueur, leur changement de destination était donc prévu à moyen terme. **Le changement d'usage de ces parcelles n'aura pas d'impact sur des exploitations agricoles actives.**

L'objectif de cette déclaration de projet est de permettre la réalisation d'un projet plus dense que ce que permet le règlement du PLU actuellement en vigueur. Dès lors, **ce projet montre la volonté de la commune de réduire la consommation foncière liée au développement de l'habitat tout en veillant à l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti environnant existant** (petits collectifs, front bâti discontinu permettant de rythmer l'axe et de conserver une perméabilité visuelle). Aussi, il traduit la volonté de la commune de **conforter le secteur identifié comme espace préférentiel de développement au SCoT, tout en participant à l'intensification urbaine le long de la future ligne de tramway.**

Incidences sur la gestion des eaux usées et pluviales

Concernant la gestion des eaux usées, **les constructions se raccorderont au réseau existant.** Le projet ne nécessite pas d'extension du réseau existant.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le projet générera une imperméabilisation des sols supplémentaire à celle existante aujourd'hui impliquant une gestion locale des eaux de ruissellement : **des puits d'infiltration pour les eaux pluviales seront mis en place, les toitures végétalisées et les jardinières plantées participent également à cette infiltration.**

Incidences sur le paysage

Le site de projet bénéficie de vues ouvertes sur le «grand paysage» (massif de chartreuse, massif du Vercors). **Afin d'éviter l'effet de « couloir » le front bâti recherché doit être discontinu afin de rythmer l'axe et de conserver une perméabilité visuelle**. La division de l'opération en deux bâtiments distincts permet par ailleurs de **mieux intégrer ces nouvelles constructions avec le tissu bâti environnant tout en limitant les impacts visuels** (perte des points de vue sur le « grand paysage » pour les constructions implantées en

périphérie du site) et la perte d'ensoleillement. Ces deux nouvelles constructions seront implantées parallèlement à l'axe de la RD 1075, d'orientation Nord-est / Sud-ouest.

Le projet prévoit l'aménagement et la végétalisation des espaces non imperméabilisés, situés autour des nouvelles constructions, dont certaines parties seront privatisés (jardins privés pour les logements en accessions situés au RDC).

Collecte des ordures ménagères

Depuis le 1er janvier 2005, la communauté d'agglomération « Grenoble-Alpes-Métropole » exerce la compétence de la collecte des déchets ménagers. En accord avec la communauté d'agglomération, depuis décembre 2013, **la commune du Fontanil-Cornillon a mis en place le dispositif de points d'apport volontaire enterrés généralisé à toute la commune**.

Le règlement sanitaire départemental prévoit que les habitants sont tenus d'organiser le stockage de leurs déchets dans des locaux adaptés et correctement gérés. Cependant, **dans le cadre de la mise en place de points volontaires, les organisations de stockages intérieurs aux immeubles ne sont plus imposées au gestionnaire.** En effet, ces locaux un local seraient non utilisés car en contradiction avec le dispositif de l'apport volontaire Ces dispositions font l'objet d'une convention d'implantation et d'usage de points d'apport volontaire enterrés ou semi-enterrés en cours de signature entre la commune et la communauté d'agglomération (l'aménageur et le gestionnaire si besoin est).

La commune du Fontanil-Cornillon précise que l'apport volontaire pourra s'effectuer sur n'importe quel site public existant et en particulier sur le site le plus proche de l'opération envisagée (angle des rues Babière/Chancelière).

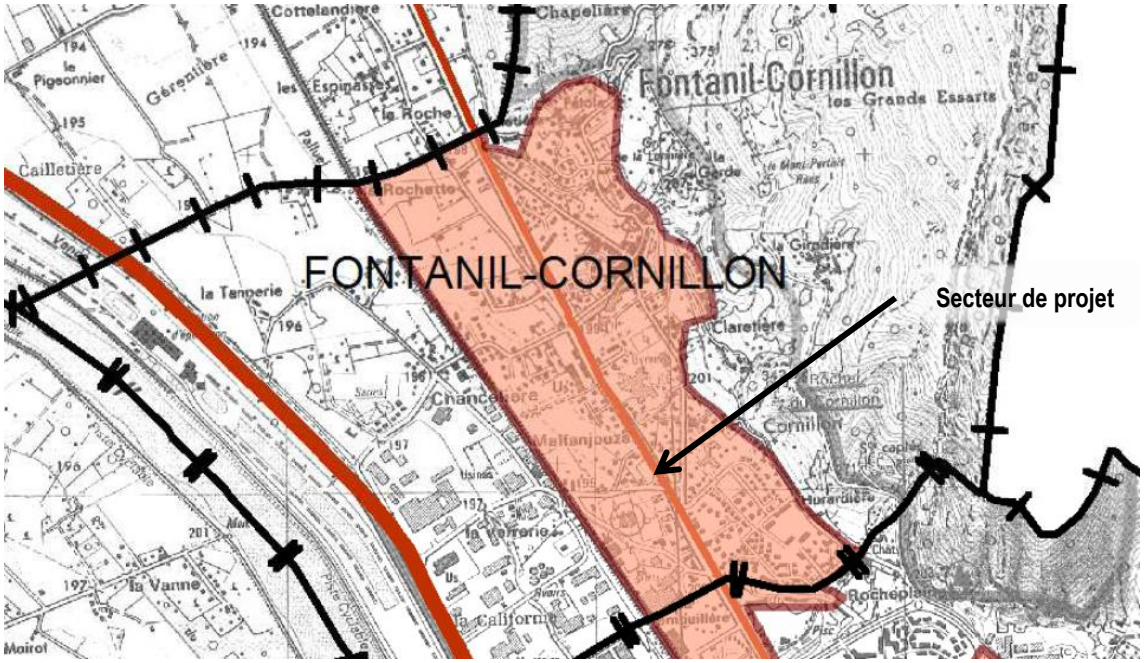
5. Compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de la RUG (DOO) précise que l**e développement de l'offre nouvelle de logements doit être localisé en priorité au sein des espaces préférentiels du développement**, délimités dans la carte intitulée « Espaces préférentiels de développement ». D'autre part, le développement de l'habitat doit s'opérer en priorité en réinvestissement du tissu bâti existant (renouvellement urbain, réhabilitation du bâti existant), ainsi que **sur le foncier non bâti le mieux équipé et desservi par les transports collectifs.**

Par ailleurs, la commune du Fontanil-Cornillon est identifiée comme étant un pôle d'appui à l'échelle du secteur de l'agglomération grenobloise. Pour les pôles d'appui, **au-moins la moitié de l'offre nouvelle en logements doit être localisée au sein des espaces préférentiels du développement.** Dans ces espaces, **la densité plancher est fixé à 0,5 m²** de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière.

Le projet présenté ici est inclus dans l'un des espaces préférentiels du développement délimités dans le SCoT (cf. carte ci-contre).

Extrait de la carte « Espaces préférentiels du développement »
du SCoT de la Région Grenobloise approuvé le 21 décembre 2012



Source : SCoT de la Région Grenobloise approuvé le 21 décembre 2012

D'autre part, **cette intensification urbaine doit particulièrement s'opérer autour des arrêts de transports en commun les mieux desservis**. Cette intensification urbaine doit répondre à un double souci d'optimisation nécessaire du foncier et des équipements publics (réseaux, infrastructures, …) et d'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement naturel et bâti.

Dès lors, le SCoT définit des périmètres au sein des espaces préférentiels du développement pour lesquels les valeurs de densité planché sont à considérer comme **des densités minimales à respecter pour les nouvelles opérations**.

Ces périmètres sont les suivants :

- moins de 500 mètres à vol d'oiseau ou d'une distance équivalente à 10 minutes de marche autour d'une gare desservie par au-moins deux trains par heure et par sens à l'heure de pointe ;

- moins de 400 mètres à vol d'oiseau ou d'une distance équivalente à 8 minutes de marche autour des arrêts des lignes de tramway ou de bus en site propre intégral existantes ou programmées ;

- moins de 200 mètres à vol d'oiseau ou d'une distance équivalente à 5 minutes de marche autour des arrêts des lignes de bus ou de cars offrant au-moins un service toutes les 20 minutes ailleurs (10 minutes dans le cœur de l'agglomération grenobloise). La commune du Fontanil fait partie du cœur de l'agglomération (page 158 du DOO SCoT RUG).

Le secteur du projet présenté est situé à proximité de l'arrêt LEP Françoise Dolto dont les lignes de transports en commun le desservant **répondent aux critères du SCoT** (cf. carte ci-dessous).

Arrêts TC soumis aux règles d'intensification du SCoT
(Octobre 2013)

Source : Semitag / TransIsère – Horaires octobre 2013 – Réalisation : AURG (DMA)

- **Ligne 1 réseau TAG : CLAIX Pont Rouge / VARCES République / GRENOBLE Petite Esplanade / SAINT-ÉGRÈVE Rochepleine / LE FONTANIL Croix de la Rochette** => Un passage toutes les 10 minutes en heure de pointe.

La mise en service de la ligne de Tram E viendra modifier les conditions de desserte du secteur de projet. Cependant, **ce dernier sera toujours soumis aux mêmes règles de densification du SCoT** (amélioration de la desserte avec un arrêt de tram « Le Rafour » situé à moins de 25 mètres des parcelles concernées par le projet).

Arrêts TC soumis aux règles d'intensification du SCoT
(Mise en service ligne E - 2015)

Source : Semitag / TransIsère / SMTC – Réalisation : AURG (DMA)

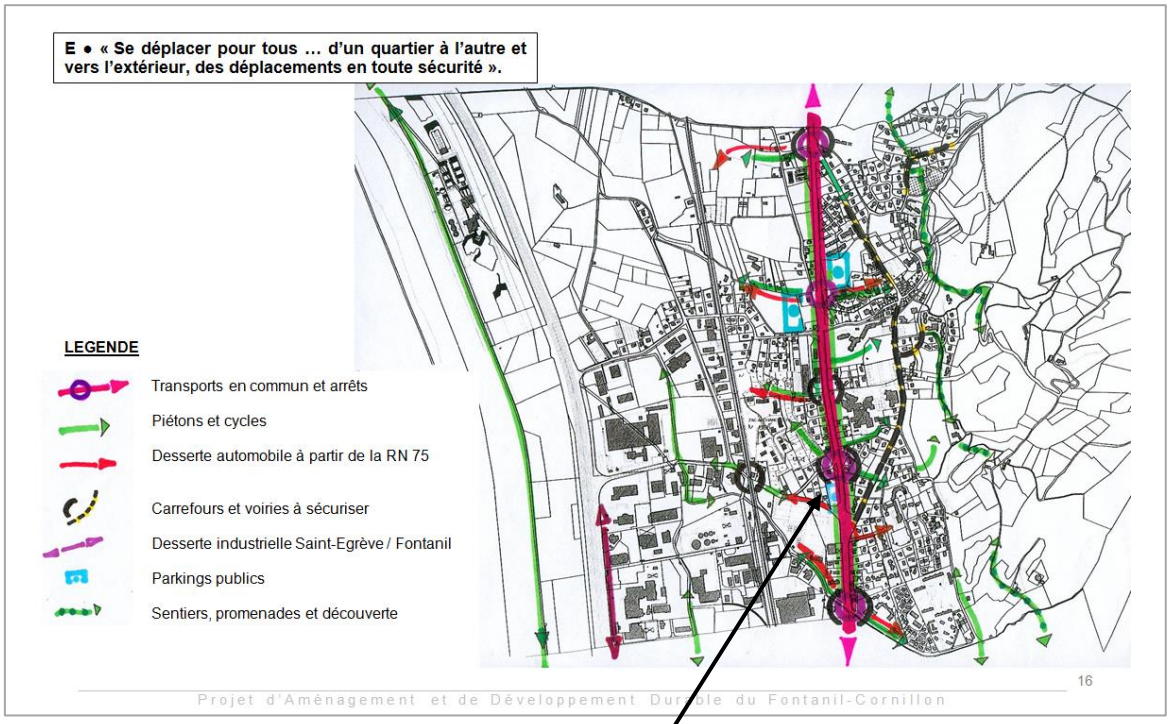
II - Incidences sur le document d'urbanisme en vigueur

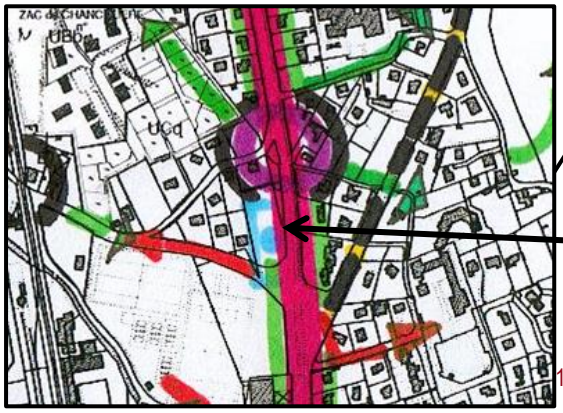
1. Dispositions du document d'urbanisme en vigueur

Le PADD

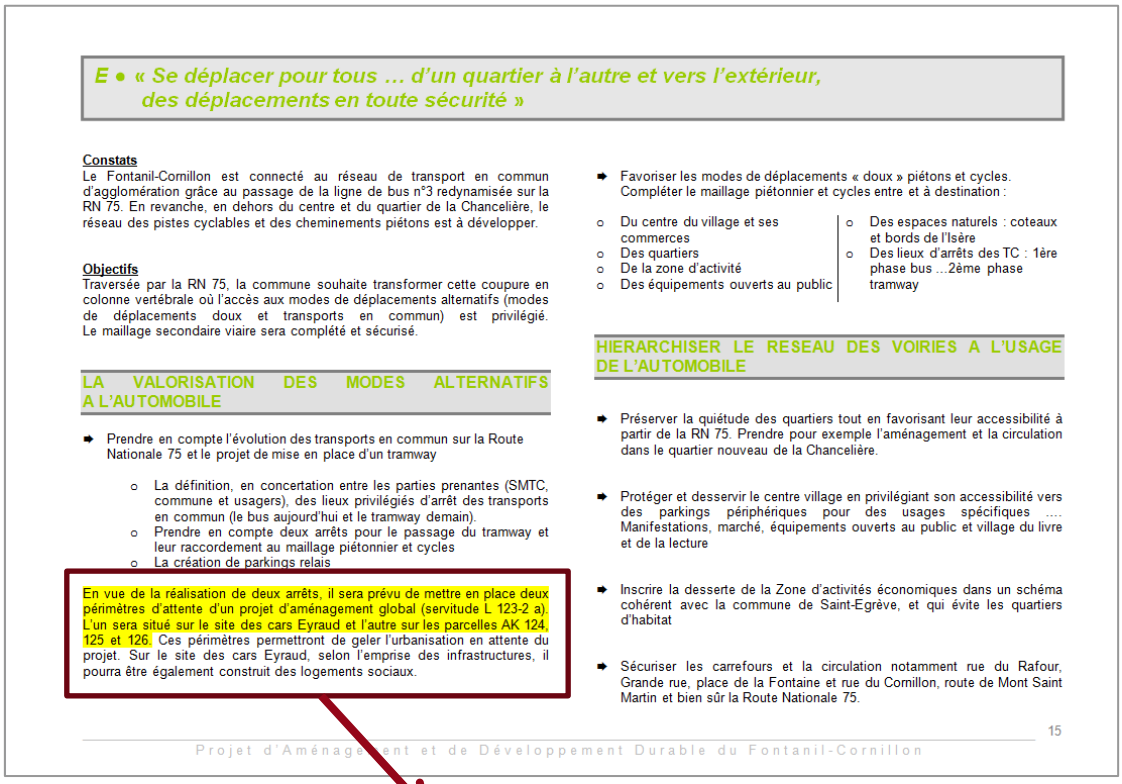
Sans remettre en cause ses orientations générales, le PADD du PLU doit faire l'objet d'une évolution, **le terrain considéré ayant été identifié au PADD comme susceptible de recevoir un parking relais** dans le cadre de l'arrivée du tramway. Or, le SMTC a depuis identifié le terrain sur lequel le parking relais de la ligne E du tramway sera réalisé (cf. le projet de tramway arrêté par délibération du conseil syndical du SMTC en date du 18 juillet 2011). D'autre part, **les parcelles concernées par le projet étaient couvertes par un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement** (PAPA) au titre de l'article L123-2a du code de l'urbanisme, le délai de 5 ans étant écoulé, ce PAPA n'est plus applicable.

Extrait du PADD en vigueur





Parcelles concernées par le projet de construction de logements collectifs



E • « Se déplacer pour tous … d'un quartier à l'autre et vers l'extérieur, des déplacements en toute sécurité »

Constats
Le Fontanil-Cornillon est connecté au réseau de transport en commun d'agglomération grâce au passage de la ligne de bus n°3 redynamisée sur la RN 75. En revanche, en dehors du centre et du quartier de la Chancelière, le réseau des pistes cyclables et des cheminements piétons est à développer.

Objectifs
Traversée par la RN 75, la commune souhaite transformer cette coupure en colonne vertébrale où l'accès aux modes de déplacements alternatifs (modes de déplacements doux et transports en commun) est privilégié. Le maillage secondaire viaire sera complété et sécurisé.

LA VALORISATION DES MODES ALTERNATIFS A L'AUTOMOBILE

- Prendre en compte l'évolution des transports en commun sur la Route Nationale 75 et le projet de mise en place d'un tramway
  - La définition, en concertation entre les parties prenantes (SMTC, commune et usagers), des lieux privilégiés d'arrêt des transports en commun (le bus aujourd'hui et le tramway demain).
  - Prendre en compte deux arrêts pour le passage du tramway et leur raccordement au maillage piétonnier et cycles
  - La création de parkings relais

En vue de la réalisation de deux arrêts, il sera prévu de mettre en place deux périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (servitude L 123-2 a). L'un sera situé sur le site des cars Eyraud et l'autre sur les parcelles AK 124, 125 et 126. Ces périmètres permettront de geler l'urbanisation en attente du projet. Sur le site des cars Eyraud, selon l'emprise des infrastructures, il pourra être également construit des logements sociaux.

- Favoriser les modes de déplacements « doux » piétons et cycles. Compléter le maillage piétonnier et cycles entre et à destination :
  - Du centre du village et ses commerces
  - Des quartiers
  - De la zone d'activité
  - Des équipements ouverts au public
  - Des espaces naturels : coteaux et bords de l'Isère
  - Des lieux d'arrêts des TC : 1ère phase bus …2ème phase tramway

HIERARCHISER LE RESEAU DES VOIRIES A L'USAGE DE L'AUTOMOBILE

- Préserver la quiétude des quartiers tout en favorisant leur accessibilité à partir de la RN 75. Prendre pour exemple l'aménagement et la circulation dans le quartier nouveau de la Chancelière.
- Protéger et desservir le centre village en privilégiant son accessibilité vers des parkings périphériques pour des usages spécifiques …. Manifestations, marché, équipements ouverts au public et village du livre et de la lecture
- Inscrire la desserte de la Zone d'activités économiques dans un schéma cohérent avec la commune de Saint-Egrève, et qui évite les quartiers d'habitat
- Sécuriser les carrefours et la circulation notamment rue du Rafour, Grande rue, place de la Fontaine et rue du Cornillon, route de Mont Saint Martin et bien sûr la Route Nationale 75.

15

Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Fontanil-Cornillon

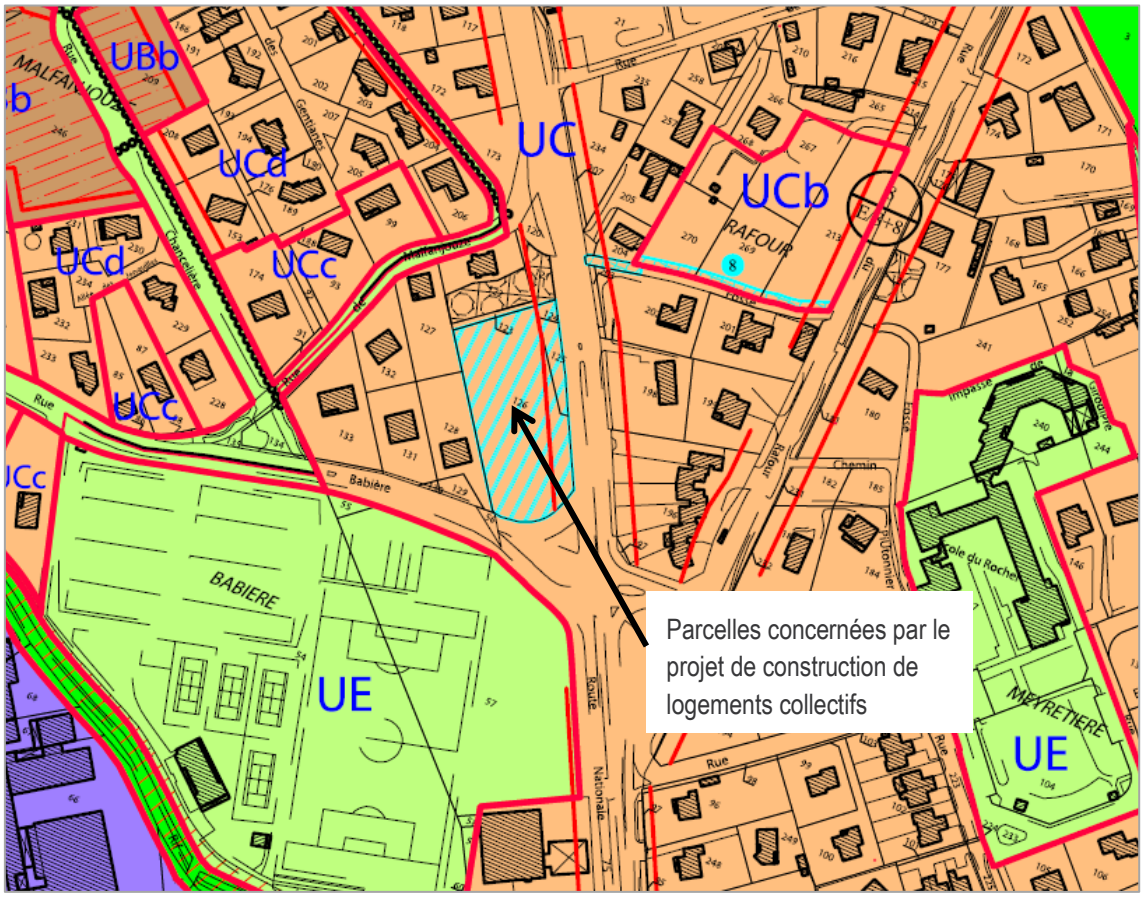
En vue de la réalisation de deux arrêts, il sera prévu de mettre en place deux périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (servitude L 123-2 a). L'un sera situé sur le site des cars Eyraud et l'autre sur les parcelles AK 124, 125 et 126. Ces périmètres permettront de geler l'urbanisation en attente du projet. Sur le site des cars Eyraud, selon l'emprise des infrastructures, il pourra être également construit des logements sociaux.

Le document graphique

Le projet envisagé concerne un secteur classé : « espace résidentiel de type individuel et individuel groupé » (Zone UC). Ce classement et les règles qui s'y réfèrent ne permettent pas de réaliser l'opération de construction de logements en « petits collectifs » permettant de répondre aux engagements de « densification maitrisée » pris lors de la signature du contrat d'axe. Pour permettre la réalisation du programme présenté, il est nécessaire de faire évoluer ce zonage.

D'autre part la procédure de déclaration de projet permettra de supprimer le périmètre en attente de projet d'aménagement global concernant ce secteur aujourd'hui caduque.

Extrait du document graphique en vigueur



Le règlement

Caractère de la zone de la zone UC :

Il s'agit d'une zone à caractère résidentiel où l'habitat individuel domine. Les maisons individuelles peuvent faire partie ou non de lotissements ou ensembles avec les services et équipements qui leur sont directement nécessaires. Pour une gestion économe des sols, l'habitat individuel groupé (maisons en bande, accolées, jumelées).et dans le secteur UCa l'habitat petit collectif

Elle comprend les secteurs suivants :

- UCa : au lieu-dit la Fétola, habitat individuel isolé, individuel groupé et petit collectif. Ce secteur fait l'objet d'une « orientation d'aménagement »
- UCb : aux lieux-dits Claretière et Rafour, habitat individuel isolé et individuel groupé (opération d'ensemble portant sur la totalité du secteur)
- UCc : zone d'habitat individuel dans la ZAC de Chancelière existant avant sa réalisation.
- UCd : zone d'habitat individuel dans la ZAC de Chancelière construit lors de sa réalisation.
- UCe : zone d'habitat individuel en bordure de la route de Mont Saint Martin.

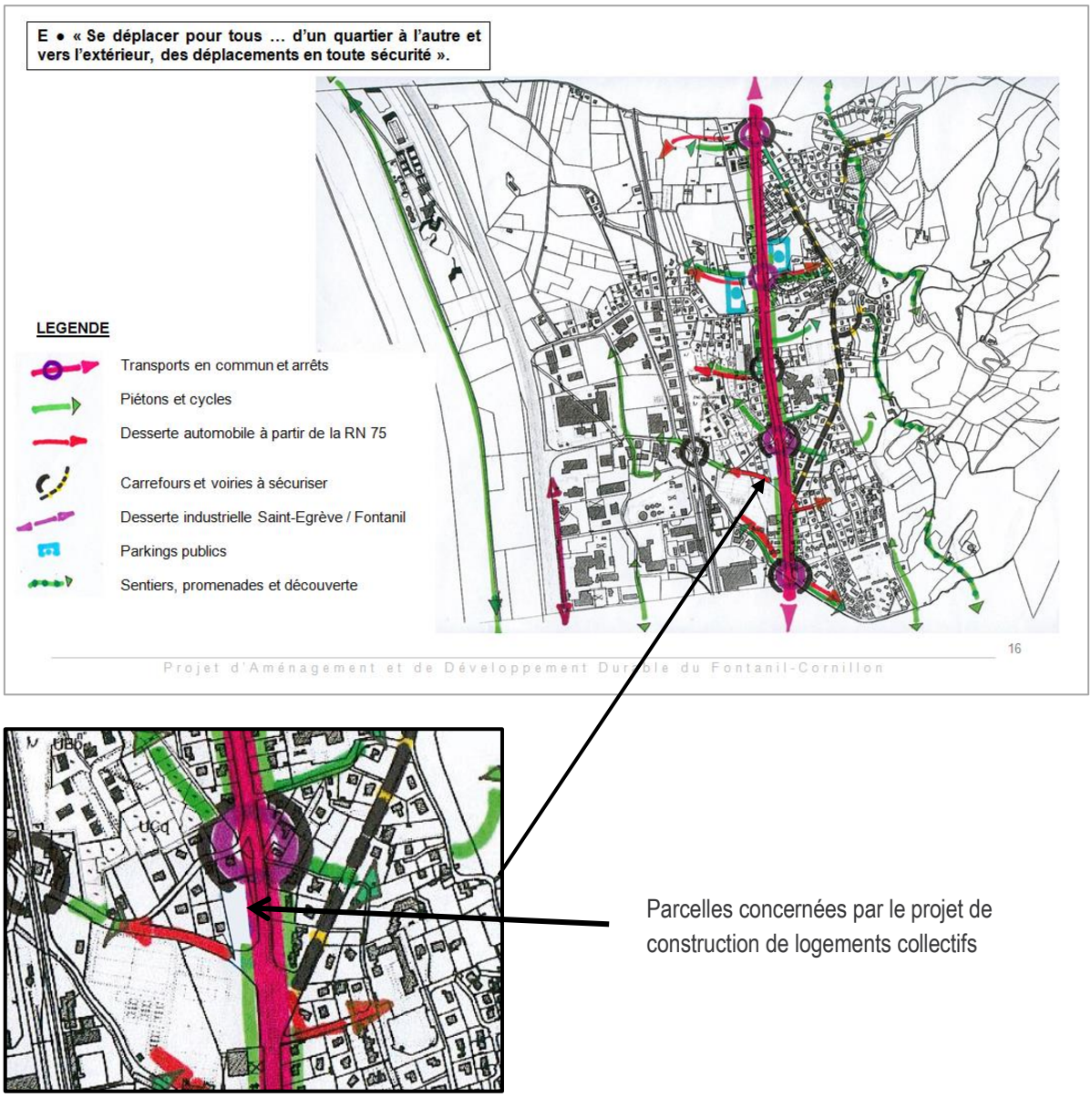
2. Adaptations du document d'urbanisme

Évolution du PADD

Pour permettre la réalisation du programme présenté ici il est donc nécessaire de faire évoluer le PADD sur ce point en **supprimant toute référence au parking public localisé sur les parcelles concernées par le projet.** Il convient également de **supprimer la référence à la mise en place d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement** au titre de l'article L123-2a du code de l'urbanisme qui permet de geler l'urbanisation en attente de geler l'urbanisation en attente de la réalisation des arrêts liées au tramway (page 15 du PADD)

Le débat sur le PADD en conseil municipal a été organisé le 17 septembre 2013. Celui-ci a fait l'objet d'un compte rendu.

Évolution du PADD



E • « Se déplacer pour tous … d'un quartier à l'autre et vers l'extérieur, des déplacements en toute sécurité »

Constats
Le Fontanil-Cornillon est connecté au réseau de transport en commun d'agglomération grâce au passage de la ligne de bus n°3 redynamisée sur la RN 75. En revanche, en dehors du centre et du quartier de la Chancelière, le réseau des pistes cyclables et des cheminements piétons est à développer.

Objectifs
Traversée par la RN 75, la commune souhaite transformer cette coupure en colonne vertébrale où l'accès aux modes de déplacements alternatifs (modes de déplacements doux et transports en commun) est privilégié.
Le maillage secondaire viaire sera complété et sécurisé.

LA VALORISATION DES MODES ALTERNATIFS A L'AUTOMOBILE

- Prendre en compte l'évolution des transports en commun sur la Route Nationale 75 et le projet de mise en place d'un tramway
  - La définition, en concertation entre les parties prenantes (SMTC, commune et usagers), des lieux privilégiés d'arrêt des transports en commun (le bus aujourd'hui et le tramway demain).
  - Prendre en compte deux arrêts pour le passage du tramway et leur raccordement au maillage piétonnier et cycles
  - La création de parkings relais

~~En vue de la réalisation de deux arrêts, il sera prévu de mettre en place deux périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (servitude L 123-2 a). L'un sera situé sur le site des cars Eyraud et l'autre sur les parcelles AK 124, 125 et 126. Ces périmètres permettront de geler l'urbanisation en attente du projet. Sur le site des cars Eyraud, selon l'emprise des infrastructures, il pourra être également construit des logements sociaux.~~

En vue de la réalisation des arrêts de tramway, il sera prévu de mettre en place un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (servitude L 123- 2a) sur le site des cars Eyraud. Il permettra de geler l'urbanisation en attente du projet. Selon l'emprise des infrastructures, il pourra être également construit des logements sociaux.

- Favoriser les modes de déplacements « doux » piétons et cycles. Compléter le maillage piétonnier et cycles entre et à destination :
  - Du centre du village et ses commerces
  - Des quartiers
  - De la zone d'activité
  - Des équipements ouverts au public
  - Des espaces naturels : coteaux et bords de l'Isère
  - Des lieux d'arrêts des TC : 1ère phase bus …2ème phase tramway

HIERARCHISER LE RESEAU DES VOIRIES A L'USAGE DE L'AUTOMOBILE

- Préserver la quiétude des quartiers tout en favorisant leur accessibilité à partir de la RN 75. Prendre pour exemple l'aménagement et la circulation dans le quartier nouveau de la Chancelière.
- Protéger et desservir le centre village en privilégiant son accessibilité vers des parkings périphériques pour des usages spécifiques …. Manifestations, marché, équipements ouverts au public et village du livre et de la lecture
- Inscrire la desserte de la Zone d'activités économiques dans un schéma cohérent avec la commune de Saint-Egrève, et qui évite les quartiers d'habitat
- Sécuriser les carrefours et la circulation notamment rue du Rafour, Grande rue, place de la Fontaine et rue du Cornillon, route de Mont Saint Martin et bien sûr la Route Nationale 75.

15

Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Fontanil-Cornillon

~~En vue de la réalisation de deux arrêts, il sera prévu de mettre en place deux périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (servitude L 123-2 a). L'un sera situé sur le site des cars Eyraud et l'autre sur les parcelles AK 124, 125 et 126. Ces périmètres permettront de geler l'urbanisation en attente du projet. Sur le site des cars Eyraud, selon l'emprise des infrastructures, il pourra être également construit des logements sociaux.~~

En vue de la réalisation des arrêts de tramway, il sera prévu de mettre en place un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (servitude L 123- 2a) sur le site des cars Eyraud. Il permettra de geler l'urbanisation en attente du projet. Selon l'emprise des infrastructures, il pourra être également construit des logements sociaux.

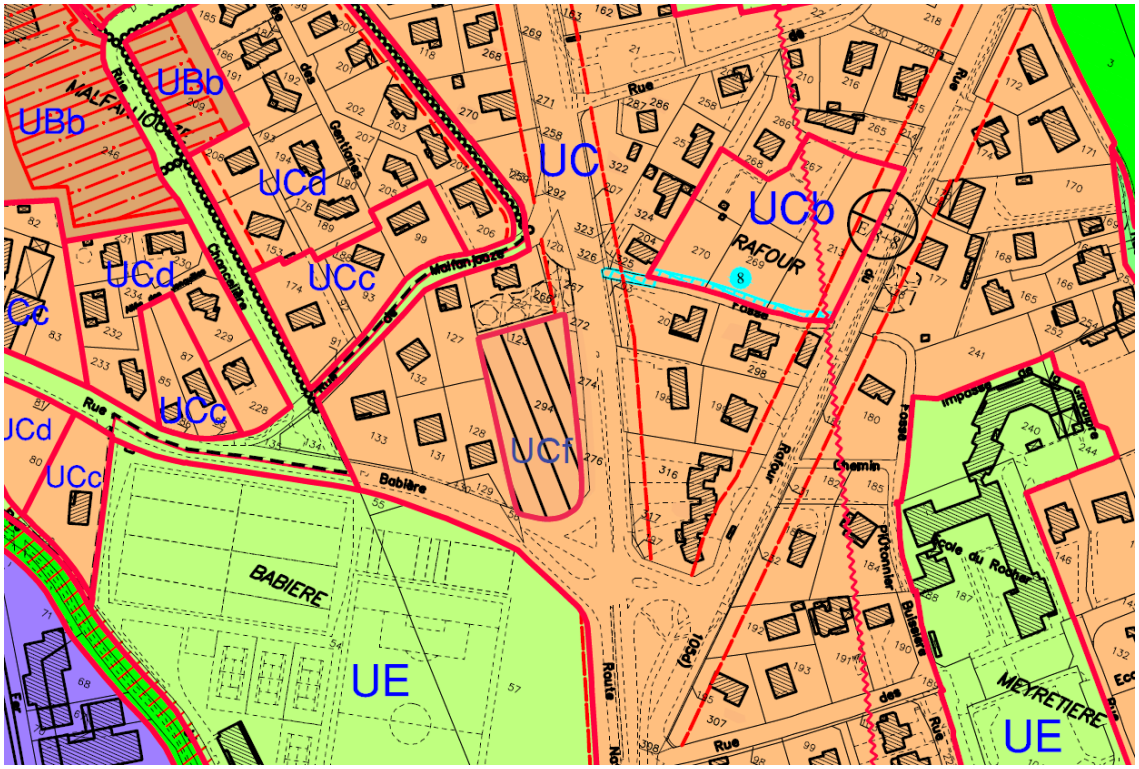
Évolution du document graphique

Conformément à la procédure de déclaration de projet qui permet de mettre en compatibilité le document d'urbanisme par rapport à un projet localisés et défini, **la parcelle concernée par le projet présenté dans ce document sera classé en zone UCf.**

Cette nouvelle zone UCf a pour objectif d'accompagner l'arrivée de la ligne de tramway E sur le territoire de la commune en permettant la réalisation d'opération d'aménagement plus dense le long de l'axe tout en veillant à une intégration harmonieuse de ces nouvelles constructions dans le tissu urbain environnent.

La zone UCf nouvellement crée tient compte du nouveau découpage parcellaire suite à l'acquisition par le Syndicat Mixte des Transports de l'Agglomération Grenobloise (SMTC) des surfaces parcellaires indispensables pour la réalisation de « l'infrastructure tramway ». Dès lors, uniquement sur la parcelle concernée par le projet, la marge de recul qui avait été définie lors de l'élaboration du PLU pour l'aménagement de l'axe avec l'arrivée du tramway est supprimée.

Évolution du document graphique



Création d'une orientation d'aménagement

Conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, la commune du Fontanil-Cornillon propose d'inscrire une orientation d'aménagement pour mieux encadrer le projet face aux enjeux d'intégration des nouvelles construction dans ce secteur stratégique d'entrée de ville et face aux enjeux de préservation des vues sur le « grand paysage ».

Orientation d'aménagement secteur Rafour / Babière :

LEGENDE

- Desserte routière de l'opération en fond de parcelle depuis la Rue Babière
- Liaisons "modes actifs" internes à l'opération
- Habitat
- Espaces de transition végétalisé.
- Préservation des vues sur les massifs environnants

Vocation des espaces :

- Habitat (logements en petits collectifs en accession et en location publique sociale et privée).

Desserte et accès :

- Accès à l'opération en voiture depuis la Rue Babière et gestion du stationnement au cœur de l'opération (stationnement le long de la voirie interne et en sous-sol).
- Aménagement de cheminements « modes actifs » internes à l'opération et accès piétons depuis le RD 1075.

Les voiries créées, pour les voitures ou les piétons-cycles, répondent aux seuls besoins de la zone, ainsi leur statut sera privé et aucun emplacement réservé n'est envisagé.

Principes paysagers et urbains :

- Préservation d'un espace vert paysagé en limite « Ouest » de l'opération. L'objectif est de créer un espace tampon entre les futures constructions (petits collectifs) et les espaces déjà urbanisés (maisons individuelles) pour permettre d'assurer une transition douce entre ces différentes typologies urbaines.
- Traitement paysager des limites entre les espaces nouvellement urbanisés et la RD 1075 « Route de Lyon» afin de traiter qualitativement l'aménagement paysager de l'entrée de ville.
- Division de l'opération en deux plots distincts. Cette discontinuité du bâti permet de rythmer l'axe et de conserver une perméabilité visuelle, vers les massifs du Vercors et Chartreuse, en évitant l'effet de « couloir ». La réalisation de deux bâtiments distincts permet par ailleurs de mieux intégrer ces nouvelles constructions dans le tissu bâti environnant tout en limitant les impacts visuels (perte des points de vue sur le « grand paysage » pour les constructions implantées en périphérie du site) et la perte d'ensoleillement.

Évolution du règlement de la zone UC

Les évolutions réglementaires ont pour seul objectif de permettre la réalisation du projet présenté.

Par ailleurs les ajustements règlementaires nécessaires doivent également intégrer les dispositions du SCOT ainsi que les projets en cours sur la commune ou tout autre actualité, c'est ainsi que sont précisé :

- La suppression d'un PAPA (périmètre en attente d'un projet d'aménagement) dont la validité est passée,
- Une règle particulière en matière de collecte des ordures ménagère, compte tenu de la mise en place d'une collecte des ordures ménagères (ordures ménagères résiduelles et collectes sélectives) en apport volontaire (conteneur semi-enterré),
- L'inscription d'une norme plafond en matière de stationnement, en application du SCOT dans les secteurs les mieux desservis en transports en commun.
- L'inscription d'un COS minimum en application du SCOT dans les secteurs les mieux desservis en transports en commun.

=> Nota : le règlement sera modifié aux articles suivants (ajouts/modifications/suppressions en rouge).

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère résidentiel où l'habitat individuel domine. Les constructions à usage d'habitation ~~maisons individuelles~~ peuvent faire partie ou non de lotissements ou ensembles avec les services et équipements qui leur sont directement nécessaires. Pour une gestion économe des sols, des sous-secteurs accueillent des formes urbaines plus diversifiées.

~~l'habitat individuel groupé (maisons en bande, accolées, jumelées).et dans le secteur UCa l'habitat petit collectif~~

Elle comprend les secteurs suivants :

- UCa : au lieu-dit la Fétola, habitat individuel isolé, individuel groupé et petit collectif. Ce secteur fait l'objet d'une « orientation d'aménagement »
- UCb : aux lieux-dits Claretière et Rafour, habitat individuel isolé et individuel groupé (opération d'ensemble portant sur la totalité du secteur)
- UCc : zone d'habitat individuel dans la ZAC de Chancelière existant avant sa réalisation.
- UCd : zone d'habitat individuel dans la ZAC de Chancelière construit lors de sa réalisation.
- UCe : zone d'habitat individuel en bordure de la route de Mont Saint Martin.
- UCf : zone à vocation résidentielle à proximité de l'arrêt de tramway du Rafour.

~~Un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement, délimité au titre de la servitude L 123-2 a) du C. Urbanisme, est instauré sur les parcelles AK 124, 125 et 126. C'est pourquoi seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet une extension limitée. Une modification du PLU sera nécessaire pour affecter un nouveau règlement à cette zone.~~

Risques naturels

L'ensemble du territoire de la commune est soumis 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 Naturels (PPRN) annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. En outre, il est recommandé de se reporter aux fiches-conseils du PPRN.

SOMMAIRE

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

Article UC 1	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article UC 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3	Accès et voiries
Article UC 4	Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,…)
Article UC 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article UC 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article UC 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article UC 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article UC 9	Emprise au sol des constructions
Article UC 10	Hauteur des constructions
Article UC 11	Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
Article UC 12	Stationnement des véhicules
Article UC 13	Espaces libres et plantations

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14	Coefficient d'occupation du sol

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

Article UC 1 –	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1 - Toutes les installations à usage industriel ainsi que les installations agricoles classées.
2 - Les différents dépôts définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des travaux relatifs à l'entretien et à la sécurisation des fossés, des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard.
3 - Les terrains de camping et de caravaning.
4 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une construction (cf. art. UC 11).
5 - Les abris de jardin, abris de week-end et les garages construits isolément, qui ne constitueraient pas une annexe des constructions principales.
6 - Les serres exigeant une demande d'autorisation et d'utilisation des sols.
7 - Les constructions à usage de commerces.
8 - La construction d'immeubles collectifs sauf dans les secteurs UCa et UCf
9. ~~Toute construction nouvelle est interdite dans le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement (PAPA) exceptée celle autorisée à l'alinéa 8 de l'article UC2.~~

Article UC 2 –	Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumises à des conditions particulières

1 - Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane …) destiné à un usage domestique, sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous réserve du respect des autres règles en vigueur.
2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre de la construction concernée à la condition qu'elle respecte la sécurité et la salubrité publiques.
3 - Les activités artisanales sont admises sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores (conforme à l'article **R.48-4** du **Code de la Santé Publique**) et olfactives.
4 - Dans le secteur UCa, l'habitat petit collectif suivant les conditions fixées dans l'orientation d'aménagement
5 - Dans le secteur UCb, l'habitat individuel groupé (maisons en bande, accolées, jumelées) sous la condition que l'opération projetée porte sur l'ensemble du secteur considéré.
6 - Les travaux d'entretien et de sécurisation des fossés, des torrents du Lanfrey et du Rif Tronchard ainsi que les exhaussements et les affouillements nécessaires à la protection contre les crues.
7 - Dans le secteur UCe, un lotissement ou un ensemble résidentiel en habitation individuelles isolées, avec les équipements et services nécessaires, s'il est réalisé sur l'ensemble du secteur concerné et s'il fait l'objet d'un aménagement cohérent de la zone.
8 - ~~Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement, délimité au titre de la servitude L 123-2 a) du C. Urb., seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet l'extension limitée de 30 m² de SHON.~~
9 - Sur les emprises ferroviaires sont autorisées les constructions et la réalisation d'outillage nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

L'ensemble de ces dispositions devront être conformes aux prescriptions du P.P.R.N (zones et règlement en annexe).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 –	Accès et voiries

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales demeure applicable.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire de passage aménagé sur un fonds voisin établie par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.
Sauf indication explicite portée aux documents graphiques, les voies existantes conservent leur alignement de fait actuel.

Lorsque les voies en impasse desservent plus de 5 logements, elles doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour. En zone UCf et uniquement en cas d'impossibilité technique, d'autres dispositions répondant à cette nécessité devront être présentées.

Dans tous les cas, les caractéristiques, dimensions et formes des accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles auront à supporter et aux constructions qu'elles devront desservir.

Dans le secteur UCa et UCf, les accès devront être compatibles avec « l'orientation d'aménagement »

Dans les secteurs UCb, un seul accès sera autorisé pour des raisons de sécurité respectivement :

- pour le lieu-dit Claretière sur la rue Bach et sur le chemin de Claretière.
- pour le lieu-dit Rafour, sur la rue du Rafour.

Article UC 4 –	Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,…)

1 – Eau potable
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement
Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement intercommunal de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole. Le schéma d'assainissement figure dans les annexes du PLU.

a) Eaux usées domestiques
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 public d'assainissement conformément à l'article 1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

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

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement. Ainsi, toute filière d'assainissement non collectif doit comprendre : un prétraitement (fosses toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sables, …) et

une infiltration ou un rejet des eaux épurées. Le système d'assainissement individuel sera conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

b) Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n°93-743.

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

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur,…) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

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

c) Eaux pluviales

En référence aux articles 29 et suivants du règlement d'assainissement intercommunal, aux fins du présent règlement, on entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques.

Sont assimilées à ces eaux, celles provenant de l'arrosage des jardins, de lavage, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des bassins de natation, dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport.

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

A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc…).

Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure peut être exigée.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'auront été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

3 – Ruisseaux et chantournes
Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surfaces existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

4 – Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique, les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution …) sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité technique avérée.

5 – Le stockage des ordures ménagères
Pour l'habitat collectif et intermédiaire, le stockage des ordures ménagères devra être prévu dans un local d'ordures ménagères spécifique conforme aux normes de réglementation en vigueur et adapté aux besoins de l'immeuble et **aux contraintes de la collecte sélective.**
Dans le cadre d'un ensemble immobilier ou d'un lotissement, il devra être prévu un local dont la localisation sera soumise à l'avis des services concernés (La Métro).
Les constructions nouvelles en zone UCf ne sont pas soumises à cette réglementation. Toutefois, l'implantation d'un dispositif de conteneurs enterrés répondant au besoin de l'opération devra être réalisé sur le tènement objet du projet ; en cas d'impossibilité technique avérée de réalisation sur le tènement, le site de collecte de collecte existant à proximité immédiate de l'opération sera renforcé si besoin est.

Un complément d'information sur l'eau potable, l'assainissement et déchets est disponible dans les annexes du PLU (K).

Article UC 5 –	**Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

Article UC 6 –	**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La marge de recul (marge déterminée par rapport à l'alignement) est l'espace dans lequel les constructions nouvelles ne peuvent être implantées pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

La marge de recul n'est opposable au tiers que dans le cas de constructions nouvelles. Pour les constructions existantes situées en tout ou partie dans la marge de recul seront autorisés tous les aménagements intérieurs, les créations d'ouvertures ou les travaux de surélévation et d'extension dans l'alignement du bâti existant dans la mesure où ces travaux n'aggravent pas la situation en matière de sécurité publique.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des retraits inférieurs à 5 mètres, ainsi que des implantations à l'alignement peuvent être autorisés par rapport aux places, voies en impasse, chemins piétonniers et voies internes des ensembles d'habitat sous réserve que les constructions ne diminuent pas la visibilité sur la voie de circulation.
Dans le secteur UCa, les garages sont autorisés en bordure de la voie interne desservant le secteur d'habitat individuel, conformément à « l'orientation d'aménagement ».

Pour des raisons architecturales, de visibilité, de paysage, des marges de recul plus importantes sont imposées sur certaines voies d'une importance particulière. C'est le cas en particulier sur la RD 1075 où il est fixé une trouée de 34 mètres (cf. document graphique), sauf au niveau de la zone UCf (nouvel alignement par rapport à la ligne de tram).

En zone UCf, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,80 mètre par rapport à l'alignement des voiries publiques existantes modifiées ou à créer.

Pour les corps principaux des bâtiments construits en retrait, les dépassées de toitures, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques et les équipements publics et collectifs.

Dispositions particulières :
Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité sur une voie de circulation.

Pour l'habitat individuel, les portails seront implantés en retrait, 5 mètres, par rapport à l'alignement de manière à préserver la sécurité des usagers et de créer une zone de stationnement en dehors de la voie de circulation.

Article UC 7 –	**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans les zones UC, UCa, UCb, UCc, UCe et UCf :
Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives égale à la moitié de leur hauteur (l=h/2) avec un minimum de 4 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment. Les dépassées de toitures, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Les constructions annexes à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins,…) seront implantées au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Toutefois, elles peuvent être édifiées sur limite séparative sous réserve que leur longueur sur ladite limite n'excède pas 7 mètres. Dans ce cas le retour sur une des limites voisines est autorisé sur une longueur maximale de 4 mètres.

Dans tous les cas, les constructions annexes ne devront pas excéder 3.50 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel. Néanmoins, il est admis pour les annexes accolées à l'habitation que la hauteur mitoyenne (annexe/habitation) atteigne 4 mètres.

Dans la zone UCd :

Il est possible de construire jusqu'en limite séparative, constructions principales ou annexes sous les conditions suivantes :

- La construction ne sera autorisée que sur une seule des limites séparatives.
- La hauteur maximale ne devra pas excéder 3.50 mètres et ce sur une longueur maximum de 6.00 mètres le long de la limite séparative.
- Le corps principal du bâtiment dont la hauteur sera au-dessus de 3.50 mètres devra être implanté au minimum à 4.00 mètres de la limite séparative en respectant L=H/2.

Dans toutes les zones, dispositions particulières :
Les dépassées de toits sont interdites sur les parcelles limitrophes.

Les piscines pourront être implantées jusqu'à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives sous réserve qu'elles ne diminuent pas la visibilité sur une voie de circulation.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics et des équipements publics.

Article UC 8 –	**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres est conseillée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de salubrité, de sécurité et d'ensoleillement.

Les constructions de moins de 20 m² seront de préférence réalisées en continuité architecturale des constructions principales.

Article UC 9 –	**Emprise au sol des constructions**

~~Sans objet~~

Dans la zone UCf, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain concerné.

Article UC 10 –	**Hauteur maximale des constructions**

Pour les constructions principales :
Dans les zones UC, UCb, UCc et UCe, la hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant la réalisation de travaux imposés, ouvrage techniques, cheminées et autres éléments de super structures exclus, n'excèdera pas 9,00 mètres.

Dans la zone UCa

Rappel : « l'orientation d'aménagement » les dispositions proposées dans ce document qui, couvre l'ensemble des périmètres de la zone UCa, ont pour objectif principal d'assurer la meilleure intégration possible dans ce site extrêmement pentu.

Il a donc été défini, selon la situation des futures constructions dans le site, le nombre d'étages maximum autorisé afin d'intégrer les constructions dans la pente :

- Rez + 1 étage dans la partie supérieure du site, adossée à la pente
- Rez, sur garages demi enterrés + 2 étages + combles sur la partie horizontale du site, au bas du terrain

La hauteur maximale des constructions, n'excèdera pas, suivant les dispositions précitées

- Rez + 1 étage : 7.00 m
- Rez, sur garages demi enterrés + 2 étages + combles : 14.00 m

Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant la réalisation de travaux imposés, ouvrage techniques, cheminées et autres éléments de super structures exclus.

Dans la zone UCd, la hauteur maximale des constructions est de 8,50 mètres.

Cette hauteur est mesurée en tous points du bâtiment à partir de la cote de plate-forme remblayée, imposée et définie à + 0,50 mètre par rapport à la cote du terrain naturel existant avant travaux sauf pour les ouvrages indispensables et de faible emprise tel que souches de cheminée et de ventilation.

Cette hauteur correspond à la cote de remblaiement définie dans le cadre des études menées par la SOGREAH sur le site de Chancelière /Malfanjouze.

Dans la zone UCf : la hauteur maximale des constructions est fixée à 13.50 mètres à l'acrotère. Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et thermiques)…

Pour les annexes autorisées au titre de l'article UC7:

Elles ne devront pas excéder 3.50 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel. Néanmoins, il est admis pour les annexes accolées à l'habitation que la hauteur mitoyenne (annexe/habitation) atteigne 4 mètres.

Dispositions particulières :
Les ouvrages techniques tels que châteaux d'eau, postes de transformation EDF, tours de séchage, stations de pompage ainsi que les équipements publics ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale.

Dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.

Article UC 11 –	**Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

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. »

1 – Aspect général des constructions

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent.

Architecture
Sont interdites les constructions ne s'intégrant pas à l'environnement (exemples : fausse ferme, faux château, faux moulin, mas provençal, maison bretonne, maison « Ile de France »…) ou pastichant des édifices d'une autre époque (exemple : gothique, classiques, renaissance…).

Le couronnement de l'habitat intermédiaire dans le secteur UCa et des nouvelles constructions en zone UCf devra faire l'objet d'une étude architecturale visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques…
Les prescriptions énoncées pourront être adaptées dans le cas des bâtiments publics, dans la mesure où leur insertion dans le site et le paysage urbain environnant a fait l'objet d'une étude architecturale spécifique.
Dans le cadre des prescriptions proposées dans le P.A.D.D., et d'une approche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) les propositions architecturales pour les constructions privées et publiques prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

Dans la zone UCd, la construction principale devra présenter un épannelage varié rez, rez + 1 + comble. Les toitures devront faire l'objet d'une étude approfondie en harmonie avec les volumes différenciés de la maison, en privilégiant les toitures en croupe (3 pans) et les toitures à quatre pans.

Façades

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois… ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un revêtement (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons de ciment…).

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

Pour les enduits, les teintes choisies devront figurer, sous forme d'échantillons, dans le dossier du permis de construire ou la déclaration de travaux en s'inspirant de la palette de références disponible en mairie.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (Structure bois, briques, etc… sont autorisés sous réserves d'une cohérence architecturale du projet).

Couvertures

Sont interdites :

- Les toitures à une seule pente (sauf dans le cas d'un bâtiment annexe accolé à une construction principale),
- les toitures terrasses sauf :
    - En zone UCf,
    - Dans le cas de garages semi enterrés,
    - Partielles, 40% maximum de la couverture du bâtiment et sous réserve d'un usage privé ou commun à partir du ou des logements de l'étage concerné).
- Les toitures à pentes inversées.

Les toitures traditionnelles des constructions auront donc au moins 2 pans ; leurs pentes seront comprises entre 30% et 60%, présenteront des dépassées d'au moins 0,40 mètres et seront pourvues d'un système de collecte des eaux pluviales les dirigeant vers un réseau uniquement affecté à cet usage ou, éventuellement, à un puits perdu. Les toitures des annexes auront une pente comprise entre 20% et 60%. Toutefois, pour des raisons d'intégration au bâtiment existant, il pourra être permis une toiture terrasse sur les annexes fermées ou dans le cas de garages semi enterrés pour des constructions nouvelles sous réserve que ceux-ci soient accessibles à partir des logements situés au niveau concerné ou qu'elle soit végétalisée.

Les matériaux de couverture s'harmoniseront avec ceux des constructions anciennes existantes. Les couvertures en tôle ondulée ou émaillée ou nervurée, en amiante – ciment ou en bacs métallique sont interdites. Il pourra être fait usage de tuiles de terre cuite ou de béton, de bardeaux d'asphalte, de bardeaux de tuile (polytuile) de couleur rouge vieilli, rouge nuancé ou brunes, **les toitures végétalisées sont admises.**

Les souches de cheminée (et de ventilation) seront obligatoirement crépies comme les façades ou en briques pressées et pourvues des sorties de fumée traditionnelles (dallettes ou ouvertures latérales). Les éléments en béton moulé du commerce et les aspirateurs statiques sont proscrits, ainsi que les tuyaux en amiante – ciment ou en métal.

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

En zone UCf, les toitures terrasses des corps principaux des bâtiments seront végétalisées sur les parties non exploitées pour l'agrément ou pour l'installation d'équipements techniques.

Couleurs
Les couleurs, enduits et matériaux de couverture, devront être conformes à la palette de références, déposée en Mairie.

2 – Abords des constructions

Cette partie s'applique pour les constructions neuves, les aménagements des constructions existantes, les travaux de voirie, les réseaux et aménagements divers, privés et publics.

Implantation des constructions et mouvements de terre :
Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse coté dans les trois dimensions et un plan coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).
Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Clôtures et portails
Selon la nécessité (simple repérage des limites, interdiction du passage, protection aux vues, isolement complet…), on pourra utiliser ou combiner, à l'exclusion de toute autre chose, les diverses solutions suivantes :

<u>En limite des voies publiques et privées (sauf chemins piétonniers) et emprises publiques :</u>
- Simple haie vive d'essences variées locales (en s'inspirant de la plaquette « haies et plantations » présente en Mairie), doublée ou non d'un grillage, pouvant être fixé jusqu'en limite séparative et tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion de poteaux béton ;
- Un mur bahut de 0,40 mètre surmonté ou non d'un grillage, doublé d'une haie vive. Les canisses et matériaux opaques sont interdits.

<u>En limite séparative :</u>
- Simple haie vive d'essence variées locales (en s'inspirant de la plaquette « haies et plantations » présente en Mairie), doublée ou non d'un grillage, pouvant être fixé jusqu'en limite séparative et tendu sur poteaux bois ou métal à l'exclusion de poteaux béton ;
- Un mur bahut de 0,40 mètre surmonté ou non d'un grillage, doublé d'une haie vive.
- Un mur bahut de 0,40 mètre surmonté de barrières (ou claustras) en bois.

La hauteur maximale des clôtures et des portails, tous matériaux confondus, est limitée à :
- 1.50 mètre sur les voies publiques et privées (sauf chemins piétonniers) et sur les emprises publiques,
- 2 mètres sur les limites séparatives.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement jusqu'au niveau du terrain naturel. Ces murs de soutènement seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et serviront de support à des plantes grimpantes.
Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original sauf considération technique et ou de sécurité.

<u>Dans la zone UCd,</u> les clôtures, en bordure de voies publiques ou privées et de cheminements piétons, seront assurées par des haies vives. Elles pourront s'accompagner d'un grillage à larges mailles pouvant être fixé jusqu'en limite séparative. Les clôtures entre lots pourront être assurées par un grillage. La hauteur des

clôtures est limitée à 1,50 mètre. Les portails pourront atteindre une hauteur maximum de 1,60 mètre. Ils seront réalisés en ferronnerie, les autres matériaux étant interdits.

EDF, PTT, Télévision
Les coffrets de branchement devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Citernes, bouteilles
Gaz : les bouteilles jumelées de 13 et 40 Kg seront dissimulées, les citernes pourront être masquées par des plantations de végétaux (plantes grimpantes…).

Publicité
La publicité est autorisée dans les limites du règlement intercommunal de publicité (ci-joint en annexes).

Article UC 12 –	**Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés et matérialisés.

Les espaces à réserver pour le stationnement doivent être :
- suffisants pour assurer le parking ou le garage des véhicules de livraison et de services le cas échéant, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement ou de déchargement de véhicules puissent être effectuées en dehors des voies ou espaces publics.

Les dimensions de chaque emplacement sont les suivantes :
- largeur minimale 2.30 m,
- surface minimale par véhicule 12 m², les accès compris 25 m².

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :
- Pour l'habitat individuel isolé et groupé (maisons en bande, accolées, jumelées), il doit être aménagé 2 places de stationnement dont une couverte.
- Pour l'habitat petit collectif autorisé dans le secteur UCa, il doit être aménagé 2 places de stationnement dont une couverte. Celle-ci doit obligatoirement être encastrée dans le terrain et positionnée sous les bâtiments.
- En zone UCf, pour les constructions à usage d'habitation : il doit être aménagé au minimum 1 place de stationnement et au maximum 1,5 place de stationnement par logement ou par tranche de 75 m² de surface de plancher. La moitié au moins des places de stationnement sera couverte.
- Pour les bureaux et services : 1 emplacement pour 30 m² utiles
- Pour les activités artisanales : 1 emplacement / 3 emplois
- Pour les restaurants : 1 emplacement / 10 m² de restauration

Pour l'habitat individuel, les portails devront être réalisés avec un recul suffisant, 5 mètres, permettant l'implantation l'une des places de stationnement.

Dans le secteur UCa, les places de stationnement ne pourront s'implanter dans la zone non aedificandi paysagère, reportée sur le plan de zonage. Est seule autorisée, l'aire de retournement de la voie de desserte des lots individuels. Les portails ou garages pourront s'implanter à l'alignement des voies privées à créer.

Dans le secteur UCd :

Pour chacune des habitations individuelles, il doit être aménagé sur la parcelle 3 places de stationnement dont 1 couverte et 2 à l'air libre (une située à l'intérieur de la parcelle, l'autre correspondant au recul imposé pour l'implantation du portail par rapport au domaine public ou de la copropriété). Ce recul sera au minimum de 5 mètres, cependant d'autres dispositions préservant le principe de cet accès en retrait et de l'implantation d'une place des stationnements pourront être proposées.

En outre il devra être prévu, sur les voies en impasse desservant les lots, 1/2 place banalisée par logement.

Stationnement deux roues

Les équipements publics et collectifs devront comporter des parkings à vélos en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

Pour l'habitat collectif, l'habitat individuel et groupé, il sera prévu un emplacement de 2 m² minimum par logement.

En zone UCf, un emplacement couvert aisément accessible situé au rez-de-chaussée sauf impossibilité technique pour les véhicules à deux roues et/ou des voitures d'enfants devra être prévu selon le ratio suivant : un emplacement de 3 m² minimum par logement (ou 75 m² de surface de plancher) jusqu'à 2 logements (ou 150 m² de plancher) puis 1 m² supplémentaire par logement (ou par tranche de 70 m² de surface de plancher).

Article UC 13 –	Espaces libres et plantations

Il est recommandé de s'inspirer de la plaquette « Haies et plantations » présente en Mairie. Le plan masse indiquera la nature et la localisation des plantations existantes et envisagées. Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité. Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (ex. : thuya,…) ou susceptibles d'attirer des chenilles processionnaires (pins). Les haies d'une seule essence sont à éviter.

L'autorisation de travaux, le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces existants ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations…).

En règle générale, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité…).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 5 emplacements.

En zone UCf :

- Les projets comporteront au moins 20% d'espaces de pleine terre végétalisés. Les espaces de pleine terre s'entendent comme des espaces ne comprenant aucune construction souterraine.
- Les dalles de parking devront être végétalisées sur un substrat de minimum 40 cm de profondeur.
- Les toitures terrasses seront végétalisées sur les parties non accessibles par les usagers et non exploitées par des équipements techniques.
- Un arbre de haute tige sera planté (ou conservé) tous les 100 m² d'espaces verts.

Espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à l 130.6 et R 130.1 à R 130.9 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 –	Coefficient d'occupation du sol.

1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) applicable à la zone UC, aux secteurs UCb et UCc est égal à 0,20 pour l'habitat individuel isolé. Pour les opérations d'habitat individuel groupé (maisons en bande, accolées, jumelées) ainsi que pour l'habitat intermédiaire, le COS peut être porté à 0,25.
2. Dans toutes les zones, lorsque la surface hors œuvre nette (SHON) résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol a été entièrement consommée, une seule extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU est autorisée dans le respect des articles UC 3 à UC 13 et sous réserve de ne pas dépasser 30 m² de SHON.
3. Dans le secteur UCa, le C.O.S. autorisé est de 0,30.
4. Pour le secteur UCd, la SHON maximale autorisée est de 6200 m².
5. Dans le secteur UCe, le C.O.S. autorisé est de 0,17.
6. Dans le secteur UCf, le COS minimum est de 0,5 et un COS maximum autorisé de 0,76.
7. Pour les équipements publics et collectifs, il n'est pas fixé de COS. Il résulte de l'application des articles UC1 à UC13.
8. La reconstruction après sinistre de bâtiments dont la surface hors œuvre nette dépasserait le COS de la zone, est autorisée à concurrence des surfaces hors œuvre préexistantes.

3. Bilan des surfaces

ZONES ET SECTEURS DU PLU	SUPERFICIE EN HECTARES (Avant modification)	SUPERFICIE EN HECTARES (Après modification)
UA	2,9	2,9
UB	6,3	6,3
UBa	1,9	1,9
UBb	2	2
UC	52,9	52,5
UCa	0,9	0,9
UCb	1,3	1,3
UCc	1,2	1,2
UCd	3,3	3,3
UCe	0,4	0,4
UCf	/	0,40
UE	14,5	14,5
UEa	2,9	2,9
UX	40,8	40,8
UXa	19,6	19,6
UXb	0,6	0,6
AU	17	17
AUc	3,3	3,3
A	31,1	31,1
Ap	11,5	11,5
N	173,8	173,8
Nb	85,5	85,5
Nc	5,5	5,5
Nco	8,6	8,6
Nz	62,2	62,2
TOTAL DES ZONES	550	550

Résumé

La procédure de déclaration de projet est mentionnée aux articles L300.6 et R123-23-2 du code de l'urbanisme. Cette procédure permet de déclarer d'intérêt général un projet et de mettre en compatibilité le document d'urbanisme de la commune concernée. Ainsi, l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. (…)

Le projet envisagé concerne l'aménagement du secteur le Rafour / Babière. Cette opération d'aménagement consiste en la construction d'environ 35 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux sur un tènement de 3300 m².

Crédits

Mairie du Fontanil-Cornillon
2, rue Fétola
38120 Le Fontanil
04 76 56 56 56
contact@ville-fontanil.fr

Contact Service Urbanisme
Téléphone: 04.76.90.87.74

Réalisation
Agence d'Urbanisme de la
Région Grenobloise
Avril 2014

Vous aider à
concevoir aujourd'hui
les territoires de demain...

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE
21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble
Tél.: 04 76 28 86 00 • Fax: 04 76 28 86 12
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org