

Règlement

Ur

Zones U secteurs déjà urbanisés avec équipements publics existants

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone Ur

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone résidentielle urbaine équipée qui accueille essentiellement de l'habitat sous une grande diversité de formes :

- habitat individuel isolé, groupé et jumelé en ordre discontinu,
- habitat intermédiaire,
- habitat collectif.

Elle présente également quelques équipements publics, services et activités non nuisantes, implantés dans le tissu bâti sans logique apparente.

Les constructions actuelles de cette zone sont multiples et très diversifiées, mais par leurs caractéristiques architecturales et paysagères elles contribuent à donner aux quartiers une échelle, une identité et une dimension urbaine particulières qui sont à préserver.

Cet espace est aujourd'hui largement construit mais la ville doit pouvoir continuer à évoluer pour répondre à de nouvelles demandes d'implantation tout en améliorant ses qualités urbaines.

La zone comprend le secteur Urc localisé en pied de coteau au Sud/Est de l'avenue Pierre Mendès France et qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement.

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

Article Ur 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article Ur 2 sont interdites.

Article Ur 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après

- la construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension de logements individuels ou de petits collectifs, sous formes isolées, jumelées ou groupées,
- la construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension d'équipements publics d'intérêt général,
- la construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension d'activités économiques (commerciales, artisanales et de bureau) et ne présentant pas de nuisances sonores, visuelles et/ou olfactives pour l'environnement et la santé et non soumises à autorisation,
- la reconstruction des constructions après sinistre dans les conditions de volumes et surfaces du bâtiment existant initialement,
- la construction d'annexes, garages, abris de jardin, locaux techniques des piscines, etc... rattachées fonctionnellement à une construction principale, qu'elles soient ou non attenantes,
- la transformation de bâtiments existants avec changement de destination, dans les volumes existants,
- les piscines,
- les clôtures,
- les démolitions.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ur 3 ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement,

soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fonds voisin établie par voie de convention ou par décision judiciaire conformément à l'article 682 du code civil.

La localisation des accès piétons doit prendre en compte le maillage des chemins piétons et la proximité d'autres équipements publics.

Le nombre d'accès d'une opération sur la voie publique doit être limité au minimum nécessaire et sera soumis aux services gestionnaires de la voirie.

3.2 Voirie

Les projets de construction et d'aménagement privés doivent, par leurs dispositions de raccordement aux voiries publiques, participer à la mise en valeur de l'espace public :

- en prenant le minimum d'accès sur la voie publique,
- en inscrivant de façon judicieuse ces raccordements dans le maillage des voies existantes,
- en respectant le caractère des voiries.

A cette fin, les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que des services urbains de collecte des ordures ménagères notamment.

Certaines voiries de dessertes situées à l'intérieur de la zone Ur pourront être aménagées de manière à assurer une circulation des véhicules à vitesse réduite (type "zone 30", "cour urbaine " ou équivalent) afin de favoriser :

- le déplacement piéton, l'usage des cycles et des transports en commun,
- le report du trafic de transit, particulièrement des véhicules poids lourds, vers les voies principales prévues à cet effet,
- la tranquillité des habitations riveraines.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article Ur 4 **DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

4.1 EAU POTABLE

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Les autorisations de construire sont délivrées sous réserve de la conformité du projet avec le règlement du service de l'eau qui s'applique à toute demande de raccordement.

4.2 ASSAINISSEMENT

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, par un dispositif de type séparatif, sauf pour les terrains qui ne sont pas encore desservis, et pour lesquels il est admis un dispositif d'assainissement individuel.

Le service d'assainissement relève de la compétence de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole ("La Métro "). Les autorisations de construire sont délivrées sous réserve de leur conformité au règlement d'assainissement intercommunal en vigueur.

Eaux usées domestiques

Sur le territoire de la commune, la carte de zonage d'assainissement définit les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et les zones sans assainissement, conformément à l'article 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 33 du Code de la Santé Publique, lorsque le réseau existe.

Les conditions de déversement des eaux usées domestiques et non domestiques devront respecter les modalités du règlement d'assainissement intercommunal.

Zones d'assainissement collectif

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. 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, il est admis un dispositif d'assainissement individuel sans épuration par le sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Zones d'assainissement non-collectif

Dans ce secteur, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement. Ainsi, toute filière d'assainissement non-collectif doit comprendre : un pré-traitement (fosse toutes eaux), un traitement (champ d'épandage, filtre à sable...) et une infiltration ou un rejet des eaux ainsi épurées.

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.

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 2 « Eaux pluviales » du présent règlement.

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

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 et de lavage des jardins (terrasses...), 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 eaux pluviales doivent être gérées préférentiellement à l'échelle des parcelles privées et ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.. D'une façon générale, aucun apport supplémentaire au réseau public ne devra résulter de l'aménagement, quelle que soit l'occurrence de l'évènement pluvieux considéré.

En cas d'impossibilité avérée pour l'infiltration locale des eaux, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux et sous réserve que le réseau public de collecte ait la disponibilité requise.

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

A cette fin, les solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) sont préférées aux solutions exclusivement minérales qui ne permettent pas l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

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

4.3 AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...) sont enterrés, sauf impossibilité technique avérée.

4.4 ORDURES MENAGERES

Le ramassage des ordures ménagères sur la commune est réalisé avec un tri sélectif sous compétence de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole ("La Métro").

Toute construction devra comporter un lieu de stockage des containers pour permettre le bon fonctionnement du ramassage et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Article Ur 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Article Ur 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application

Les règles d'implantation mentionnées au présent article Ur 6 s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées, ouvertes à la circulation.

Règles générales

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement

des voies publiques existantes ou à créer, ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Règle particulière

Toutefois, pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture ou pour tenir compte de caractéristiques particulières, les constructions pourront être implantées à l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans le cas d'extension ou de construction en prolongement d'un bâtiment existant dans un objectif d'harmonisation et de cohérence architecturale ou pour tenir compte des caractéristiques particulières de l'urbanisation existante.

Garages

Les garages disposant d'un accès direct sur la voie publique doivent être implantés avec un recul minimum de 5,00 mètres par rapport à l'alignement.

Pour

Piscines

Les piscines doivent être implantées à 4 m minimum de l'alignement.

Article Ur 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale

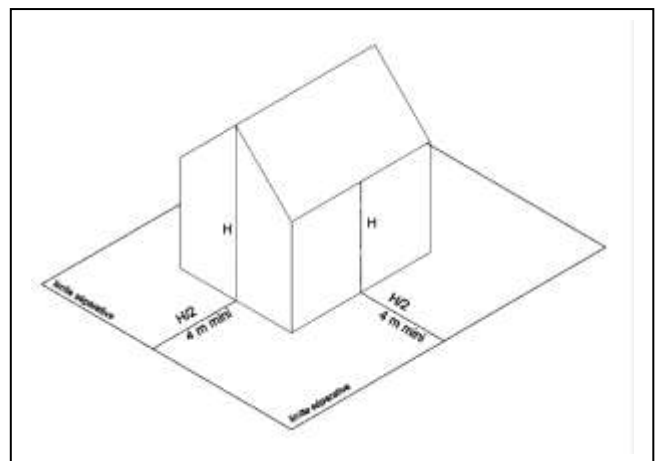
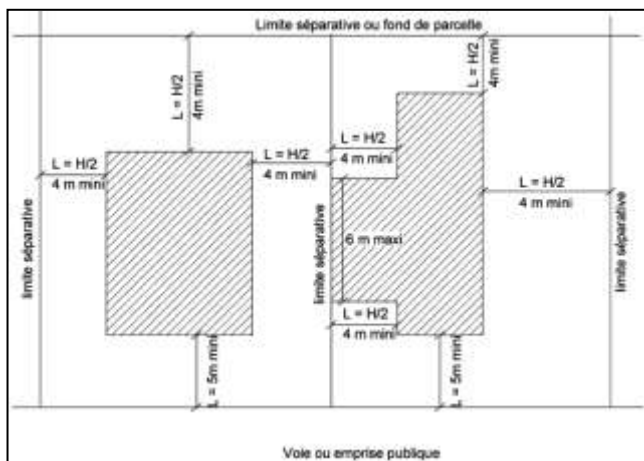
Toute implantation doit être effectuée en référence aux constructions voisines :

- soit sur la limite parcellaire, en respectant l'intimité et la qualité des espaces privatifs voisins, y compris par l'usage d'éléments architecturaux ou de clôtures appropriés.

La longueur bâtie sur une limite parcellaire ne devra pas excéder 6 m sur la dite limite ou la longueur du bâtiment construit sur limite dans la parcelle limitrophe.

- soit à une distance comptée horizontalement de tous points du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire la plus proche :

- jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points
- au moins égale à 4 mètres,



Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Les éléments secondaires, (encorbellements, saillies de toiture et balcons) peuvent être autorisés dans la limite d'un débord d'un mètre, sauf dans le cas de construction sur limite.

Annexes

Les constructions à usage d'annexes peuvent être implantées sur limite séparative sous réserve d'une hauteur n'excédant pas 2,5 mètres au droit de cette limite et 4 m au maximum.

Article Ur 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur une même propriété doit s'effectuer selon les principes suivants :

- contribuer à rendre lisible les limites de l'espace public, en recherchant la continuité et la cohérence du bâti,
- constituer des espaces privatifs bien identifiés, assurant un maximum d'intimité, de tranquillité, d'ensoleillement, de cadrage des vues et de diversité des usages pour les usagers,
- participer à la constitution d'un ensemble urbain intégré dans son environnement, adapté à l'implantation et à la nature des constructions voisines,
- permettre l'évolution du bâti ou de ses fonctions,
- permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie s'il y a lieu.

Lorsqu'un corps secondaire du bâtiment ou les annexes du corps principal (garage, buanderie, atelier...) ne sont pas accolées à celui-ci, cette disposition doit s'inscrire dans un projet d'ensemble cohérent et respecter en tout point les indications précédentes.

Une distance minimale d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments si une des façades comporte des pièces principales.

Article Ur 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol (rapport entre la projection verticale de la construction et la surface du tènement) maximal est fixé à 0,40.

Des emprises supplémentaires peuvent être accordées dans les limites des autres articles :

- en cas d'extension de bâtiments existants,
- pour des constructions annexes liées à des bâtiments existants
- en cas de construction sur des parcelle lorsque le CES maximum déterminé précédemment ne permet pas la réalisation d'une construction principale qui rendrait possible l'application des autres articles,
- pour des constructions affectées à des activités économiques admises dans la zone.

Article Ur 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel à son aplomb avant travaux jusqu'au faite ne doit pas excéder :

- 9 mètres pour les habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées,
- 11 m pour l'habitat collectif.

Les cheminées et autres ouvrages techniques sont exclus du calcul de la hauteur.

En cas de construction sur limite séparative la hauteur maximale sur limite est fixée à 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexes construites en limite séparative est fixée à 2,50 m sur limite et à 4 mètres au faîte.

Pour la zone Urc, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres, mesurée dans les mêmes conditions.

Article Ur 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I) Rappel

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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

II) Dispositions générales

L'expression architecturale de la construction doit explicitement prendre en compte les typologies architecturales environnantes.

Les extensions de bâtiments ainsi que les constructions annexes sont également réalisées en cohérence architecturale avec les bâtiments existants.

Clôtures

Le marquage des limites sur voies publiques doit contribuer à la création de quartiers à caractère ouvert avec des espaces publics de qualité.

Afin de concilier ce caractère ouvert et l'intimité des parcelles, les clôtures sont assurées par une haie constituée de préférence d'essences régionales et variées complétée ou non par un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage à larges mailles laissant le passage à la végétation et à la micro faune pour favoriser la biodiversité. La hauteur maximale du mur bahut est fixée à 0,50 mètres.

Un dispositif à claire voie, réalisé en bois aussi simplement que possible, filtrant la vue et laissant passer la végétation et la micro faune, peut remplacer le grillage.

En l'absence de mur bahut, le grillage ou le dispositif à claire-voie s'élèvent depuis le sol.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Tous les murs et murets de clôture doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments.

Sont interdits :

- les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,
- les brises vue et écrans visuels en plastiques, raphias, canisse, fibre de verre et tous matériaux factices

- tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité qu'elle soit permanente ou saisonnière.

Portails

Pour les maisons individuelles, les portails peuvent être implantés en limite de parcelle privée sur la voie publique pour autant que la largeur utile de cette dernière permette, au droit du portail, les manœuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules.

Toitures

Par sa toiture, la construction doit s'inscrire en cohérence dans l'environnement bâti, en considérant les vues proches et lointaines que la topographie de la commune autorise depuis l'espace public vers les parcelles privées dans le cas du pied de coteau.

Les pentes de toitures doivent correspondre à celles repérables sur le secteur d'implantation de la construction projetée, dans une fourchette comprise entre 20° et 45°.

Les toitures terrasses sur le corps principal de la construction, les toitures à pente unique et les toitures courbes sont interdites.

Les couvertures autorisées sont réalisées avec des matériaux dont la nature, la finition et la teinte sont en cohérence avec les toitures environnantes.

Les toitures terrasses non accessibles des annexes peuvent en outre être végétalisées.

Le couronnement des immeubles doit faire l'objet d'une étude architecturale visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques etc. ...

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions et des accès

L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.

Les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

Les matériaux et systèmes constructifs suivants sont proscrits pour la réalisation de mur de soutènement :

- les éléments préfabriqués en béton ou terre cuite,
- les éléments métalliques et en bois type palplanche, traverses ou similaires,
- les maçonneries de gros appareil dites "cyclopéennes".

Les mouvements de terre créant un relief artificiel et les murs de soutènement ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique.

Tout apport de terre à moins de 2,00 m d'une quelconque limite du terrain devra faire l'objet d'un talutage destiné à minimiser la hauteur des murs de soutènement.

Pour la zone Urc, un soin particulier doit être apporté à la réalisation ou à l'élargissement des infrastructures d'accès, voie, chemins, notamment au regard de leur insertion dans le relief.

A ce titre les talus sont autant que possible réalisés de manière naturel, avec une pente appropriée et une couverture végétal en pleine terre.

L'élévation des ouvrages maçonnés de tenue des terres doit être optimisée.

Dans la mesure du possible, le fractionnement de l'élévation doit permettre de pondérer l'impact des ouvrages et de créer des banquettes en pleine terre, qui sont plantées en pleine terre.

Les plantations en godet ou dispositifs similaires sont proscrites

Eco conception

Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment est déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids en hiver tout en ménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments de la parcelle et des parcelles voisines, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Les dispositifs solaires actifs et passifs (panneaux, capteurs, murs trombes ...) sont autorisés sous condition d'être intégrés à l'architecture et à la volumétrie de la construction, (toiture, façade, garde corps...) et/ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont admis sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Règles particulières

Des adaptations mineures de ces règles sont possibles, dûment motivées par la qualité et la cohérence du projet architectural et feront l'objet d'un argumentaire, joint à la demande de permis de construire et démontrant la nécessité d'adaptation.

Publicité

La publicité est interdite sauf dans la limite de la réglementation en vigueur.

Article Ur 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics ou de desserte collective, selon les prescriptions suivantes.

Une attention particulière devra être portée au stationnement des personnes à mobilité réduite, conformément aux dispositions légales.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols

12.1 Véhicules automobiles

Il est exigé au minimum :

Habitations

- 1 place de stationnement par unité d'habitation de 0 à 55 m² de surface de plancher.
- 2 places de stationnement par unité d'habitation au-delà de 55 m² de surface de plancher, dont une incorporée au bâti principal ou en abri couvert.

Pour les opérations comportant plus de trois logements, il doit en plus être aménagé un stationnement banalisé d'au moins ½ emplacement par logement.

Toutefois, pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat et pour les logements destinés à l'hébergement de personnes âgées et/ou des personnes à mobilité réduite, un seul emplacement de stationnement adapté par unité de logement est exigé.

Il est également rappelé que les logements locatifs de type PLAI réalisés dans le cadre d'opération en acquisition/amélioration sont exemptés de la réalisation de stationnement.

Activités économiques

Pour les constructions à usage de bureaux : un emplacement de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerces : un emplacement de stationnement pour 40 m² de surface de vente

Pour les autres activités autorisées et les locaux artisanaux : un emplacement de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Les véhicules utilitaires nécessaires à l'exercice des activités économiques doivent être stationnés dans l'emprise des parcelles dévolues à ces activités ou sur des parcelles à proximité.

Equipements

Les équipements doivent comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des fonctions dans la même construction.

12.2 Vélos

Les habitats à caractère collectif doivent comporter des garages à vélos individuels ou collectifs protégés.

Ces locaux doivent être d'accès facile et de nature et de taille suffisantes pour entreposer un nombre de vélos au moins égal à 2 par logements.

Les espaces d'activités économiques doivent être dotés d'un local d'accès facile et de nature et de taille suffisantes pour entreposer un vélo pour 50 m² de SP.

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

Article Ur 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorisation de travaux et le permis de construire sont subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces.

Plantations et aménagement des espaces libres

Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le grand paysage.

A cette fin, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol doit présenter un schéma d'aménagement et de plantation permettant à l'autorité qui délivre l'autorisation d'en mesurer l'impact sur le voisinage.

Les projets comporteront au moins 20 % de la surface du tènement d'espaces verts, de jeux ou de détente à usage privatif ou collectif.

Ces espaces sont conçus, localisés et aménagés de manière à répondre aux besoins effectifs des usagers.

Les éventuels délaissés et parties non utilisables du tènement ne sont pas pris en compte.

Les boisements et les arbres existants doivent être respectés.

Toutefois, si pour des raisons techniques reconnues un arbre doit être abattu, il devra être remplacé sur la parcelle.

Par ailleurs, des coupes peuvent être effectuées concernant des arbres dont la croissance déborde excessivement sur l'espace public ou obturent des vues sur le grand paysage.

Dans tous les cas, toute coupe ou abattage d'arbre est soumis à autorisation préalable.

Stationnement et desserte

Pour les ensembles d'habitation, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour cinq emplacements.

Les types d'arbres sont de préférence des feuillus d'essences locales.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces aménagés, les parkings et les voies d'accès doivent, sauf impossibilité technique, être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

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 130.6 et R 130.1 à R 130.19 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 des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet