

Commune de La Tronche

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Uf

Zones U secteurs déjà urbanisés avec équipements publics existants

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements publics liés à l'enseignement et à la recherche qui accueille les UFR (ex-facultés) de Médecine et de Pharmacie.

Risques naturels

Une partie du territoire communal est concernée par des risques naturels qui font l'objet de documents spécifiques :

- **le Plan d'Exposition aux Risques (PER)** approuvé en 1990 qui fixe les dispositions relatives aux risques naturels tels que chute de blocs, crue torrentielle, glissement de terrain, risque sismique...

Le PER est complété par deux études spécifiques destinées à actualiser les risques de chutes de blocs et de crues torrentielles.

Suite à ces études et à titre conservatoire, en accord avec les services de l'Etat, des limitations à la possibilité de construction ont été introduites dans le règlement.

- **le Plan de Protection et de Prévention contre le Risque d'Inondation de l'Isère (PPRI)** approuvé par anticipation par arrêté préfectoral le 4 février 2005.

Le secteur Um est notamment concerné par le risque de crue torrentielle du Charmeyran et de ses affluents. A cet égard, dans les secteurs où ces derniers sont aériens, une bande de 10 mètres de part et d'autre de leur lit sera inconstructible.

De la même façon, afin de ne pas modifier ou aggraver l'écoulement des eaux, le long de certaines voies, la commune disposera d'un droit de regard sur les occupations et utilisations du sol :

- les démolitions des bâtiments et des clôtures,
- la construction, l'aménagement, la réhabilitation, la rénovation et l'extension de bâtiments quelque soit leur destination.

L'avis des services de l'Etat (DDAF, RTM, SEER) est requis pour toute demande d'occupation des sols.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

Article Uf1 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel et agricole soumises à autorisation préalable ou à déclaration au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres.

Parmi les installations diverses citées à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme :

- les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des dépôts nécessaires pour les activités d'enseignement et de recherche.

Les terrains de camping ou de caravanning.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, ainsi que les exhaussements et les affouillements.

Les bâtiments d'habitations autres que ceux autorisés à l'article **Uf1**.

Les bâtiments à usage agricole.

Les abris de toute nature et les garages qui ne seraient pas liée au fonctionnement normal des différentes zones ou secteurs.

Article Uf2 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Rappels :

- L'édification de clôture est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2 - Il est admis :

- Les bâtiments affectés à l'enseignement médical et à la recherche scientifique et médicale, ainsi que les installations ou constructions nécessaires au fonctionnement normal de ces activités.
- Les bâtiments d'habitation permanente, individuelle ou collective, destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et le fonctionnement des établissements.
- Les équipements et activités sans nuisances compatibles avec le caractère de la zone, tels que restaurants, activités socioculturelles, activités sportives...

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uf3

Accès et voirie

1 - Accès

Toutes opérations doivent prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et l'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour, une plate-forme de retournement doit être réalisée.

Article Uf4

Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public.

2 - Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Public. Dans le secteur de la Faculté de Médecine, il n'existe pas de réseau public communal. Les constructions nouvelles seront raccordées sur le réseau actuel de l'U.F.R. Médecine / Pharmacie qui est branché sur le réseau public propre au C.H.U. (Centre Hospitalier Universitaire) Michallon.

b. Eaux pluviales

En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le constructeur est tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales; ces aménagements peuvent comprendre des dispositifs appropriés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

3 - Autres Réseaux

Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité seront enterrés.

Extension des réseaux et branchements (raccordements)

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés.

Article Uf5	Caractéristiques des terrains
--------------------	--------------------------------------

Pour toute construction ou installation qui ne pourrait être raccordée au réseau collectif d'assainissement, et dans ce cas seulement, il est exigé une surface minimale de terrain de **1 000 m²**.

Article Uf6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
--------------------	---

En règle générale, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 7 m, compté horizontalement. Des reculs plus ou moins importants sont toutefois imposés en bordure de certaines voies. Les documents graphiques indiquent ces marges de recul.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans la mesure où elles sont dûment motivées et quand elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, etc...

Limites d'application de la règle

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment et aux balcons. Les encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Dispositions particulières

Les garages en sous-sol total ou partiel peuvent être construits à l'alignement, à condition que leur dalle de couverture soit traitée en jardin ou espaces libres aménagés et accessibles aux usagers.

Article Uf7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
--------------------	---

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 10 mètres.

Article Uf8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
--------------------	--

Une distance d'au moins 6 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons d'intégration au site (sécurité, environnement) et ensoleillement.

Article Uf9	Emprise au sol des constructions
--------------------	---

Sans objet.

Article Uf10	Hauteur maximum des constructions
---------------------	--

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (existant avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, ventilations et autres superstructures exclus. Cette hauteur est aussi exprimée par rapport aux cotes rapportées au Nivellement Général de la France (N.G.F.).

Règles de hauteur :

La hauteur des constructions nouvellement édifiées dans la zone ne doit pas excéder en altitude la cote 234 N.G.F. (deux cent trente quatre rapportée au système de Nivellement Général de la France), ni être supérieure à 12.80 mètres de haut (douze mètres quatre vingts)

Règles particulières

Cette règle ne s'applique toutefois pas aux bâtiments existants dans lesquels serait fait un aménagement ou une transformation.

Des règles de hauteurs différentes pourront être imposées si la construction projetée doit s'insérer entre ou devant des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant.

Article Uf11	Aspect extérieur
---------------------	-------------------------

Rappel : Les dispositions de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme restent applicables

Clôtures

Afin d'assurer à la zone d'habitat un caractère ouvert, les clôtures présentant un aspect minéral prépondérant seront évitées. Elles seront assurées par des haies vives, ou par un simple mur-bahut n'excédant pas 0.50 m de hauteur surmonté ou non d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, le tout dans la limite de 2 m de hauteur sur propriétés riveraines et 1.50 m de hauteur sur rue.

Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton moulé dit « décoratif ».

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Les portails seront implantés en retrait de l'alignement de manière à préserver la sécurité des usagers et de créer une zone de stationnement en dehors de la voie de circulation.

Règles particulières relatives aux clôtures

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol et des caractéristiques de l'environnement immédiat.

Elles devront être justifiées au moment de la demande du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Toitures

Les toitures doivent constituer une cinquième façade du bâtiment, notamment du fait des vues en plongée. Elles doivent à ce titre, faire l'objet d'un traitement architectural qui devra intégrer ou masquer les ouvrages techniques.

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

Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique ou paysager. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport de terre à moins de 2.0 m des limites séparatives devra faire l'objet d'un talutage destiné en particulier à réduire la hauteur des murs de soutènement.

Article Uf12 Stationnement des véhicules

Habitations

Pour les bâtiments à usage d'habitation, il doit être aménagé une aire de stationnement par logement, sur le terrain d'assiette.

Autres

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle,
- aménagés de telle sorte que les manoeuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics,
- en tout état de cause, il devra être prévue 1 place de stationnement pour 50 m² de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.).

Mode d'application de la règle

La norme de stationnement ne s'applique que pour les seules nouvelles constructions.
Le calcul est effectué lors de la demande de permis de construire sur la base de la S.H.O.N. effective, c'est-à-dire déductions faites des démolitions de bâtiments à usages d'enseignement, de recherche ou liés à ces activités.

En revanche, les places de stationnement supprimées à l'occasion d'un projet de construction doivent être reconstituées en plus de la norme à respecter.

Article Uf13	Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés
---------------------	---

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser.

1) Plantation et aménagement des espaces libres

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Toutefois, si pour des raisons techniques dûment reconnues, un arbre doit être abattu, il sera remplacé. En tout état de cause, les espaces libres devront être paysagers.

Il est souhaitable que les nouvelles plantations de haute tige respectent les vues lointaines, telles que Belledonne qui constitue l'un des attraits principaux de la commune.

2) Aire de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées.

3) Espaces boisés classés : Il s'agit du « parc de La Merci » figurant sur le document graphique.

Rappel : Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles 1.130.1 à 1.130.6 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. Toute coupe ou abattage d'arbre est soumis à autorisation préalable.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uf14 Possibilités maximales d'occupations du sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0.83 (O. quatre vingt trois)

Règles particulières

Pour les bâtiments existants, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants peut être autorisée avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie (article R.123.18 du Code de l'Urbanisme).

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation des constructions est envisageable.