

Annexe 2 (K pleine terre= 0.5)

Saint-Ismier

PLU modification n°3

Estimation des surfaces constructibles autorisées en fonction des CES proposés en zone pavillonnaire (cas de la zone UCb)

Suivant les propositions de la commission d'urbanisme des 2 mars et 22 mai 2017

Surface de terrain (supposé carré)	H maximale de la construction = 5 m CES : 0	H maximale de la construction = 6 m CES : 0.15	H maximale de la construction = 7.5 m CES : 0.10
400 m ²	100 m ²	60 m ²	40 m ²
600 m ²	210 m ²	90 m ²	60 m ²
800 m ²	334 m ²	120 m ²	80 m ²
1000 m ²	468 m ²	150 m ²	100 m ²
1200 m ²	600 m ²	180 m ²	120 m ²
1400 m ²	700 m ²	210 m ²	140 m ²

Définition de l'emprise au sol : voir la circulaire du 3 février 2012, Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages.

« Art420-1 l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus »

- L'emprise au sol comprend : rampe d'accès, bassin d'une piscine, bassin de rétention
- L'emprise au sol ne comprend pas : les éléments de modénatures, une aire de stationnement non couverte, les terrasses de plain-pied non couvertes

Questions :

- 1) Cette circulaire est-elle toujours applicable ? (impact : piscine, abri de jardin...)
- 2) Si oui, peut-on déroger à cette circulaire dans la modification du PLU ? (et l'écrire)
- 3) Pour les constructions de hauteur maximum 5 m, le CES devient de fait 0.50 (impact K de pleine terre) à partir de # 1000 m² selon la forme du terrain. Peut-on encore considérer que l'on est en zone pavillonnaire ? (Un CES de 0,50 est plutôt utilisé en zone UI, cas du précédent PLU)