

ZONES AUa et AUc

**ZONES A URBANISER CONSTRUCTIBLES
A VOCATION D'HABITAT ET DE SERVICES
NECESSITANT UN SCHEMA D'ORGANISATION D'ENSEMBLE**

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs à vocation d'habitat, d'équipements et de services AUa et AUc qui seront urbanisés lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. (zones AU dites « constructibles » ou « ouvertes »)

Les secteurs AUa et AUc sont concernés par les corridors écologiques (art. L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme) qui accompagnent le réseau hydrographique. Ces corridors, repérés dans le document graphique du plan du zonage, sont constitués du lit des ruisseaux et d'une bande enherbée de 10 m de part et d'autre du bord des ruisseaux à ciel ouvert.

AU SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUa, c 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdits tous les types d'occupations et d'utilisations du sol ne correspondant pas au caractère de la zone et non expressément mentionnés à l'alinéa suivant ou à l'article AUa,c 2.

CORRIDORS ECOLOGIQUES

- Toute nouvelle construction est interdite à l'intérieur des corridors écologiques, indiqués sur le plan du zonage.

**Article
AUa, c
1
(suite)****Occupations et
utilisations du sol
interdites****RISQUES TECHNOLOGIQUES DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES (ETEL, TRANSUGIL, SPMR, SAUMODUC)**

Dans l'ensemble des zones des effets significatifs, graves et très graves, la densification de l'urbanisation doit être évitée. Néanmoins, si des projets doivent être réalisés dans ces zones, les dispositions suivantes devront être respectées :

Dans la zone des effets significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (jusqu'à 470 mètres à partir de l'axe de la canalisation en l'absence de mesures de protection complémentaire ou 110 mètres en présence de mesures de protection complémentaires) : informer le transporteur de ces projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation (passage de la catégorie A à la catégorie B ou C, ou passage de la catégorie B à C), en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant ;

Dans la zone des effets graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (jusqu'à 270 mètres à partir de l'axe de la canalisation en l'absence de mesures de protection complémentaire ou 55 mètres en présence de mesures de protection complémentaires) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

Dans la zone des effets très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (jusqu'à 230 mètres à partir de l'axe de la canalisation en l'absence de mesures de protection complémentaire ou 45 mètres en présence de mesures de protection complémentaires) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Toutefois, les projets de construction jugés importants pour la collectivité et empêchés pour les raisons ci-dessus, feront l'objet d'une procédure d'information officielle du transporteur afin que soit recherchée, avec ce dernier, la solution la plus adaptée.

Les zones de risques sont appelées à être redéfinies en fonction des textes du 4 août 2006, et de nouvelles études de risques, entraînant un ajustement des règlements.

Article**AUa, c
2****Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- L'opération portera sur la totalité du terrain (à l'exception des ouvrages techniques).
- Sont admis sous conditions :
 - si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, ni un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
 - si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés
 - Pour les bâtiments existants, à condition de ne pas modifier leur aspect général (volumétrie, insertion dans le paysage) ni de changer de destination :
 - leur reconstruction à l'identique en cas de sinistre
 - des extensions pour un usage résidentiel à concurrence de 35 m² de surface de plancher supplémentaire hors oeuvre.
 - Les constructions à usage d'habitation
 - Les constructions à usage tertiaire (commerces, services, etc.) non nuisantes et intégrées dans l'ensemble d'habitations
 - La réalisation des équipements d'infrastructure (aires de stationnement ouvertes au public, voirie automobile, cheminement piétons...) et de superstructure (écoles, salles de sports, salles des fêtes, espaces culturels, parkings publics, etc.) s'ils sont destinés à permettre l'urbanisation future du secteur ou s'ils permettent de desservir les secteurs urbanisés voisins
 - Les ouvrages techniques publics ou d'intérêts collectifs tels que pylônes, transformateurs EDF, etc.
 - Les annexes
 - Les clôtures.
- La suppression ou la transformation de tout bâtiment situé dans cette zone est soumise à autorisation.
- Le secteur est concerné par l'article L.123-1-5-16 du Code de l'urbanisme, qui permet, en cas de réalisation d'un programme de logements, d'affecter un pourcentage de ce programme à des catégories de logements, défini dans le respect des objectifs de mixité sociale.
 Cette obligation fixe à 35% le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser pour toute opération immobilière à partir de 8 logements.
 La localisation et la description de cette obligation sont reportées sur un plan de mixité de l'habitat.

SITES HISTORIQUES

- La zone AUc contient un site qui, pour leurs valeurs historiques, doit être protégé, en application de l'alinéa 7 de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :
 - Ce site (l'Argoud) est répertorié sur le plan du zonage.
 - Ce site est soumis au permis de démolir (articles L.123-1-7^e, L.430-1 et L.430-2 du Code de l'Urbanisme).
 - Les constructions nouvelles doivent assurer la protection de ces sites sur le plan urbanistique.
- Des exceptions peuvent être admises en cas de réalisation ou de transformation d'équipements d'intérêt général.

Article**AUa, c
2****(suite)****Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****RISQUES TECHNOLOGIQUES DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES (ETEL, TRANSUGIL, SPMR, SAUMODUC)**

Dans l'ensemble des zones des effets significatifs, graves et très graves, la densification de l'urbanisation doit être évitée. Néanmoins, si des projets doivent être réalisés dans ces zones, les dispositions suivantes devront être respectées :

Dans la zone des effets significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (jusqu'à 470 mètres à partir de l'axe de la canalisation en l'absence de mesures de protection complémentaire ou 110 mètres en présence de mesures de protection complémentaires) : informer le transporteur de ces projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation (passage de la catégorie A à la catégorie B ou C, ou passage de la catégorie B à C), en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant ;

Dans la zone des effets graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (jusqu'à 270 mètres à partir de l'axe de la canalisation en l'absence de mesures de protection complémentaire ou 55 mètres en présence de mesures de protection complémentaires) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

Dans la zone des effets très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (jusqu'à 230 mètres à partir de l'axe de la canalisation en l'absence de mesures de protection complémentaire ou 45 mètres en présence de mesures de protection complémentaires) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Toutefois, les projets de construction jugés importants pour la collectivité et empêchés pour les raisons ci-dessus, feront l'objet d'une procédure d'information officielle du transporteur afin que soit recherchée, avec ce dernier, la solution la plus adaptée.

Les zones de risques sont appelées à être redéfinies en fonction des textes du 4 août 2006, et de nouvelles études de risques, entraînant un ajustement des règlements.

CORRIDORS ECOLOGIQUES

- Ces secteurs sont constitués du lit des ruisseaux et d'une bande enherbée de 10 m de part et d'autre du bord des ruisseaux à ciel ouvert.
- Les nouvelles clôtures seront en recul suffisant (5 m par rapport aux berges) pour préserver la continuité de ce corridor écologique.
- Tout en préservant la végétation, ces secteurs devront intégrer un cheminement piéton continu pour assurer l'entretien du ruisseau.
- Toutefois, un certain nombre d'infrastructures (lignes électriques, câbles, PTT, voiries...) et notamment celle qui sont prévues au Schéma directeur de la région grenobloise, qui les traverseraient, devront pouvoir être réalisées avec toutes les précautions nécessaires.

RISQUES NATURELS

- Tout aménageur et tout constructeur devront prendre en compte l'existence des risques et, le cas échéant, s'en protéger et ne pas les aggraver. Aucun risque n'a été reporté sur le document graphique. Pour connaître les dispositions réglementaires à respecter, il est donc nécessaire de se reporter à la carte de zonage, au règlement, ainsi qu'aux fiches de recommandations du PPRN joints en annexe au PLU.

Article**AUa, c
2****(suite)****Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****EXIGENCES VIS-A-VIS DES PROJETS ET DES OPERATIONS NOUVELLES**

• Les objectifs de ce PLU sont le respect du cadre de vie. Cette recherche de qualité s'exprime par des objectifs et des règles plus qualitatives que normatives grâce à un règlement à la fois souple et exigeant. Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans le cadre bâti existant en fonction des critères suivants :

1) Greffe architecturale, paysagères et urbaine :

- Les projets doivent être conçus comme une greffe sur les tissus urbains existants exprimant la volonté de les conforter et d'en améliorer la qualité.
- Les projets doivent respecter les espaces verts existants.
- La conception des projets doit prendre en considération la relation avec l'espace public.

2) Cadre de vie :

- Les projets doivent prendre en considération l'impact des nouvelles constructions sur les vis-à-vis (ombrage, masquage...).

3) Construction de Haute Qualité Environnementale®:

- Il est souhaité que les projets prennent en compte les principes de la Haute Qualité Environnementale (HQE®), tels que l'économie et le renouvellement d'énergie, la réduction de l'imperméabilisation des sols, la récupération des eaux de pluie, la réduction de la surchauffe d'été, l'éclairage naturel, la ventilation naturelle, etc.
- Le constructeur privilégiera :
 - L'orientation vers les expositions les plus ensoleillées, afin d'optimiser le réchauffement et l'éclairage naturel
 - Des passées de toitures suffisantes pour éviter l'ensoleillement excessif de l'été
 - La réduction au maximum de l'imperméabilisation des surfaces des espaces libres et abords des constructions, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et de réduire les surchauffes estivales
 - La végétalisation des abords des constructions, afin de réduire les surchauffes estivales et contribuer à la qualité de l'air
 - Les matériaux permettant une meilleure isolation thermique, afin d'économiser les énergies
 - Les installations permettant le renouvellement des énergies (telles que les capteurs solaires...).
- Par ailleurs, le constructeur trouvera en annexes du PLU un document pédagogique concernant les énergies renouvelables.

AU SECTION II

CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUa, c 3	Desserte par voies publiques ou privées	<p><u>Accès</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué par acte authentique, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. • Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. • Pour les lotissements et ensembles d'habitat, les accès automobiles des parcelles sur les voies publiques doivent être regroupés sur les voies internes de ces ensembles. • Sur les voies publiques principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché normal sur une autre voie. • Le raccordement de l'accès automobile de la parcelle à la voirie publique ou privée commune sera organisé de manière à offrir une visibilité suffisante. • Dans les opérations autorisées, les logements pourront ne disposer que d'accès piétons. On permettra cependant, à titre exceptionnel, l'accès automobile aux logements ou leur desserte rapprochée, en autorisant dans les cas urgents les véhicules automobiles (incendie, ambulance, déménagement) à pénétrer sur les voies de distribution habituellement réservées aux seuls piétons. <p><u>Voirie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des immeubles à desservir. • Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile et brancardage et des autres services publics. • Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour. • Toutes les voies situées à l'intérieur des zones AUa et AUc devront être aménagées de manière à assurer une circulation des voitures à vitesse réduite, garantir le respect de la priorité pour les piétons, deux roues et transports en commun éventuels ainsi que la tranquillité des habitations riveraines. • Tout aménagement d'espace public devra intégrer les liaisons piétonnes et deux roues nécessaires à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou du quartier. • Les espaces réservés aux piétons et deux roues (cheminements, trottoirs...) devront être de largeur suffisante et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers...) ne constituent pas une gêne pour leurs usagers.
---	--	---

Article**AUa, c
4****Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement****I – ALIMENTATION EN EAU**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENTEaux usées domestiques

- Dans l'attente de l'approbation du zonage d'assainissement, la mise en place des dispositifs d'assainissement devra être conforme aux dispositions suivantes :
 - 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, 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.

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.
- Pour mémoire, 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 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 et/ou une convention de déversement.

<p>Article AUa, c 4 (suite)</p>	<p>Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (suite)</p>	<p><u>Eaux pluviales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur. • Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). • En tout état de cause, l'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales devra être respecté. <p>III – AUTRES RESEAUX</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles le moins visibles possibles depuis les emprises publiques et voies privées. • Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les portails ou clôtures. <p>IV – DECHETS</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de la collecte des déchets par regroupements (containers collectifs) pour les ensembles immobiliers, le constructeur doit réaliser une aire de stockages des containers collectifs.
---	--	--

<p>Article AUa, c 5</p>	<p>Caractéristiques des terrains</p>	<p>I. REGLE GENERALE</p> <ul style="list-style-type: none"> • En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale de terrain sera déterminée par le règlement d'assainissement de la METRO. A titre indicatif, le règlement sanitaire départemental impose une surface minimum de 1000 m². <p>II. REGLES PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les règles de surface minimum ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : pylônes électriques, postes de transformation EDF, etc...
--	---	--

Article
AUa, c
6**Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques****I. REGLE GENERALE**

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m, compté horizontalement, par rapport à l'emprise de voies publiques (rues, places, cheminements piétons...).
- Cependant, des reculs plus ou moins importants peuvent être imposés en bordure de certaines voies, cheminements ou ruisseaux. Les documents graphiques indiquent alors pour chacun de ces cas les marges de reculs.
- Des retraits par rapport à l'alignement supérieurs à 5 m peuvent également être imposés pour les ensembles d'habitat autorisés au titre de l'article AU2, notamment au débouché des voies d'accès, de manière à dégager la visibilité et créer une zone de verdure de large emprise.
- Inversement des reculs moins importants et des constructions à l'alignement sont autorisés, notamment sur les voies publiques en impasse, les voies piétonnières et les voies internes des ensembles d'habitat autorisés à l'article AU2 à condition que ces implantations ne posent pas de problèmes de sécurité ni de problèmes d'environnement.
- Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

II. REGLES PARTICULIERESOuvrages techniques d'intérêt général

- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa, c 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>I. REGLE GENERALE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions autorisées pourront être implantées jusqu'en limite séparative. • De plus, dans le secteur AUa qui jouxte la zone UCa, les constructions autorisées devront être implantées à une distance minimum de 15 m par rapport aux limites ouest et nord qui séparent ce secteur AUa de la zone UCa. • Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement. <p>II. REGLES PARTICULIERES</p> <p><u>Ouvrages techniques d'intérêt général</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. <p>III. DISPOSITIONS QUALITATIVES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour évaluer l'impact des constructions nouvelles sur le bâti existant, les pièces suivantes devront être jointes à la demande de permis de construire : <ul style="list-style-type: none"> - Un extrait du plan cadastral indiquant l'implantation des bâtiments existants. - Une notice descriptive des vis-à-vis créés par le projet.
---	---	---

Article AUa, c 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>I. REGLE GENERALE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons d'ensoleillement, de sécurité ou de fonctionnement. <p>II. REGLES PARTICULIERES</p> <p><u>Site historique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Une zone non aedificandi avec une largeur de 2 mètres est définie à partir de tout point du périmètre extérieur de l'emprise au sol du bâti existant. De plus, du côté du parc, cette zone a une largeur plus importante : elle est équivalente à la hauteur du bâti existant (prise en rive basse de toiture) augmentée de la moitié ($L = H \times 1,5$). Toutefois, des adaptations peuvent être autorisées en fonction de la topographie du terrain et de la morphologie du bâti existant. • Des implantations différentes peuvent être admises en cas de réalisation ou de transformation d'équipements d'intérêt général.
---	--	--

**Article
AUa, c
9****Emprise au sol des
constructions****I. REGLE GENERALE**

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface totale du tènement concerné.
- Toutefois, des emprises supplémentaires seront possibles :
 - en cas d'extension de bâtiments existants
 - pour des constructions annexes (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins...) liées à des bâtiments existants.

II. DISPOSITIONS QUALITATIVES

- Les objectifs de ce PLU sont de permettre le respect du cadre de vie. Le constructeur privilégiera la minimisation de l'emprise au sol des constructions permettant la végétalisation des abords et la réduction de l'imperméabilisation de la surface des espaces libres, afin de :
 - Faciliter l'infiltration des eaux de pluie
 - Réduire les surchauffes estivales
 - Sauvegarder le patrimoine paysager.

<p>Article</p> <p>AUa, c</p> <p>10</p>	<p>Hauteur maximale des constructions</p>	<p>I. REGLE GENERALE</p> <p><u>Hauteur maximale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale est fixée : <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur AUa à : 10 m au faîtage et 7m en rive basse de toiture, - dans le secteur AUc à : 12 m au faîtage et 9 m en rive basse de toiture, • Cette hauteur représente la distance maximum entre tout point de l'égout de toiture ou du faîtage et sa projection verticale sur le terrain naturel avant travaux. • En cas de toiture-terrasse, sont exclus du calcul de la hauteur maximum fixée à l'alinéa précédent les équipements techniques, les ouvrages techniques, cheminées ainsi que tous dispositifs permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestiques des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, mentionnés à l'article R.111-50 du code de l'urbanisme. La hauteur de ces équipements ou dispositifs, calculée depuis le niveau du toit, ne pourra pas dépasser 20% de la hauteur du bâtiment. <p><u>Hauteur relative</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Cependant, la hauteur des constructions nouvelles devra tenir compte de la hauteur des bâtiments limitrophes afin d'assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement urbain. <p>II. REGLES PARTICULIERES</p> <p><u>Equipements publics et ouvrages techniques d'intérêt général</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques (tels que châteaux d'eau, postes de transformation EDF, tours de séchage, station de pompage etc...). <p><u>Sites historiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des nouvelles constructions ne doit pas dépasser celle du bâti existant en rive basse de toiture • Des règles différentes peuvent être admises en cas de réalisation ou de transformation d'équipements d'intérêt général.
---	--	---

Article**AUa, c
11****Aspect
extérieur des
constructions
et des abords**

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Approche qualitative générale

- Les objectifs de ce PLU sont le respect du cadre de vie. Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans le cadre bâti existant. Le constructeur privilégiera :
 - L'orientation vers les expositions les plus ensoleillées, afin d'optimiser l'éclairage naturel
 - Des passées de toitures suffisantes pour éviter l'ensoleillement excessif
 - Les matériaux permettant une meilleure isolation thermique, afin d'économiser les énergies
 - Les installations permettant le renouvellement des énergies (telles que les capteurs solaires...).

Aspect général des constructions

- Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région sont interdites, de même que les pastiches d'architecture d'une autre époque.
- Les constructions annexes et en particulier les garages seront étudiés et réalisés dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs, etc...).
- Les constructions contiguës des habitations groupées devront obligatoirement présenter une unité de volume et d'aspect architectural. A cette fin, la forme du toit sera identique et la qualité ainsi que la mise en oeuvre des matériaux employés, tant en façade qu'en toiture, seront semblables.

Matériaux et couleurs

- A l'exception des vérandas, la couleur des matériaux de couverture doit être dans le ton de « terre cuite vieillie » et ces matériaux doivent être teintés dans leur masse.
- Toute imitation de matériaux (notamment celle de pierre et de bois) est interdite.
- Les enduits extérieurs et les boiseries peintes doivent respecter la tonalité générale du site paysager et ne doivent pas être vives.
- Tout plaquage en parement de pierre est interdit sur de grandes surfaces de façades.
- Des bardages bois ne doivent pas être accolés à des murs pignons disposant de larges ouvertures.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, s'ils donnent sur une voie publique, sont interdits s'ils ne s'harmonisent pas avec les façades.

Toitures

- Pour les constructions principales les toitures terrasses ne sont possibles que dans le cas de dispositifs de rétention des eaux de pluies ou d'économie d'énergie.
- A l'exception des vérandas, les toitures à pans devront présenter l'aspect de la tuile.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes dans la mesure où ils s'intègrent dans le volume général des constructions avoisinantes.
- Les toitures en tôle ondulée métallique, les couvertures en fibrociment teinte naturelle et tous matériaux de teinte claire sont interdits ; les matériaux de toiture devront avoir l'aspect de la tuile à l'exception des vérandas ; les matériaux utilisés devront être teintés dans la masse ; l'usage de bardeaux d'asphalte, d'ardoises sera admis s'il est compatible avec la pente de la toiture.

Article
AUa, c
11
(suite)

Aspect extérieur des constructions et des abords

(suite)

Antennes

- Dans les lotissements et ensembles, les antennes de télévision seront obligatoirement collectives, sauf impossibilité technique. Les antennes seront placées sous les combles sauf impossibilité technique.
- Les antennes paraboliques seront implantées en façades sous réserve que leur couleur assure leur intégration au bâtiment concerné.
- Pour les nouveaux lotissements et ensembles immobiliers, une seule antenne devra être prévue, la distribution étant assurée par un réseau câblé commun.
- En cas d'impossibilité technique justifiée, des installations en toiture seront tolérées à condition que soit assurée la meilleure intégration possible.

Clôtures

- Afin d'assurer à la zone d'habitat un caractère ouvert, les clôtures présentant un aspect minéral prépondérant seront évitées. Elles seront avantagusement assurées par des haies vives comportant 2/3 d'essences caduques et 1/3 d'essences persistantes, éventuellement bordées d'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 propriété riveraine et 1,5 m de hauteur sur rue.
- Les brises vues ne sont autorisés qu'à titre précaire en attente du développement végétal de la haie, ils seront de couleur vert foncé.
- Toutefois en limites séparatives des murs d'une hauteur maximum de 2 m peuvent être ponctuellement autorisés lorsqu'ils répondent à une nécessité clairement exprimée (bruit, intimité...). Cette autorisation sera toutefois accordée pour un linéaire de mur limité au strict nécessaire et à condition que celui-ci s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain limitrophe.
- Les clôtures en bois, éventuellement installées sur un muret d'une hauteur maximale de 0.50m sont autorisées. Cette clôture en bois devra être largement ajourée (le rapport de jour devra être au moins égal à 50% de ladite clôture), le tout dans la limite de 1.50m de hauteur. Ces clôtures devront être doublées de plantations grimpantes ou arbustives d'essences locales variées. Ces clôtures pourront ponctuellement être autorisées jusqu'à une hauteur de 2m, pour répondre à une nécessité clairement exprimée (bruit, intimité,...) ; cette autorisation ne pourra toutefois être accordée que pour un linéaire de clôture limité au strict nécessaire et à condition que celle-ci s'intègre harmonieusement dans l'environnement limitrophe.
- Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton.
- 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.

Adaptations autorisées

- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, activités, etc...) dûment justifiées au moment du dépôt de la demande de permis de construire.
- Lorsque lors d'un élargissement de voirie on est amené à démolir des murs anciens présentant des qualités esthétiques pour l'environnement, ces murs pourront être reconstruits à l'identique au nouvel alignement et à condition de ne pas entraîner de gêne pour la circulation (visibilité).
- Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé de construire des murs de soutènement. En tout état de cause ils ne devraient pas dépasser 1.50 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Ces murs de soutènement seront alors traités en pierres apparentes ou en crépi rustique.

Coffrets techniques

- Les coffrets techniques EDF, GDF et les boîtes à lettres devront être intégrés dans des murets techniques délimitant l'accès au lot.

<p>Article</p> <p>AUa, c</p> <p>11</p> <p>(suite)</p>	<p>Aspect extérieur des constructions et des abords</p> <p>(suite)</p>	<p><u>Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les déblais et remblais devront être minimes de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan "coupe" devra être annexé à la demande de permis de construire dans le but de montrer les mouvements de terre par rapport au terrain naturel. L'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme peut entraîner l'interdiction de la construction proposée si les déblais et remblais sont trop importants. • En tout état de cause ils ne devraient jamais excéder 1,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel. <p><u>Haute Qualité Environnementale®</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Des adaptations à ces règles sont possibles en cas d'application des principes de la Haute Qualité Environnementale (HQE®), tels que l'économie et le renouvellement d'énergie, la réduction des risques naturels, la réduction de l'imperméabilisation des sols, la récupération des eaux de pluie, la réduction de la surchauffe d'été, l'éclairage naturel, la ventilation naturelle, etc.. Un guide pédagogique sur tous les dispositifs HQE® existants est joint en annexe. • Seront admis : <ul style="list-style-type: none"> - les dispositifs et les matériaux destinés à économiser l'énergie (panneaux solaires...) - les dispositifs et les matériaux destinés à réduire la surchauffe d'été. - les toitures terrasses végétalisées pour la rétention des eaux de pluie. - Le stockage des eaux de pluie pour l'alimentation des WC et l'arrosage du jardin • Seront préférés : <ul style="list-style-type: none"> - L'orientation du bâti vers les expositions les plus ensoleillées, afin d'optimiser l'éclairage et l'échauffement naturels. - Des passées de toitures plus importantes vers l'orientation la plus exposée au soleil, afin de réduire la surchauffe d'été <p>Les clôtures sous forme de haies vives (doublée, éventuellement, de grillage) constituées d'essences locales.</p> <p><u>Site historique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures des nouvelles constructions doivent avoir les mêmes pentes que celles des toitures du bâti existant. • Toute transformation du bâti existant doit préserver son aspect général (notamment, les matériaux, les toitures, les ouvertures). • Le remplacement des clôtures végétales par des clôtures végétales est interdit, afin de ne pas altérer le caractère du site. • Des règles différentes peuvent être admises en cas de réalisation ou de transformation d'équipements d'intérêt général.
---	--	--

<p>Article</p> <p>AUa, c</p> <p>12</p>	<p>Stationnement</p>	<p>APPLICATION DE LA REGLE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cette règle ne s'applique pas aux agrandissements de constructions existantes dans la mesure où la création d'une surface de plancher supplémentaire ne crée pas de nouvelles habitations ou de nouveaux locaux d'activité, auquel cas cette règle sera applicable. • Les changements de destinations sont soumis à l'application de la règle de stationnement. <p>I - STATIONNEMENTS POUR LES VEHICULES MOTORISES</p> <p><u>Habitations</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le taux de stationnement est égal à 2,5 places par logement. • Toutefois, concernant les logements locatifs ou acquis et, le cas échéant améliorés avec un prêt aidé par l'État, destinés aux personnes défavorisées, la réalisation d'aires de stationnement pourra ne pas être imposée, dans le cadre de la mise en oeuvre du droit au logement (1 place maximum). • Modalité d'utilisation : Le stationnement en garage pourrait ne pas être comptabilisé si un espace de rangement de type cellier n'est pas prévu par ailleurs. • Modalité de réalisation : Pour les logements collectifs, les stationnements doivent être sous forme de garages enterrés ou semi-enterrés, sauf impossibilité technique. Les places de stationnement boxées représenteront au maximum la moitié du nombre total de stationnements à réaliser. <p><u>Autres constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être : <ul style="list-style-type: none"> - 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, les normes minimales suivantes doivent être appliquées : <ul style="list-style-type: none"> - pour les bureaux : 1 emplacement / 25 m2 utiles - pour les activités autorisées : 1 emplacement / 50 m2 utiles - pour les commerces autorisés : 1 emplacement / 25 m2 utiles - pour les restaurants : 1 emplacement / 10 m2 de restauration - pour les hôtels : 1 emplacement / 2 chambres • Tous les équipements publics ainsi que les principaux pôles commerciaux et de services devront comporter des parkings à vélos en nombre suffisant, correspondant à leur importance et à leur fréquentation.
---	-----------------------------	--

<p>Article</p> <p>AUa, c</p> <p>12</p> <p>(suite)</p>	<p>Stationnement</p> <p>(suite)</p>	<p>II - STATIONNEMENTS POUR LES VELOS</p> <p><u>Habitat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement pour les vélos doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. • Le taux de stationnement est égal à 2 places par logement. • Modalités de réalisation : <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement doit être couvert (garages) et de plain pied afin de permettre d'abriter également les voitures pour enfants (landaus et poussettes). - Pour les logements collectifs, il faut prévoir des garages de taille moyenne faciles d'accès. <p><u>Autres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement pour les vélos doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. • Les normes minimales suivantes doivent être appliquées : <ul style="list-style-type: none"> - pour les bureaux : 1 emplacement/25 m2 utiles (1) - pour les activités : 1 emplacement/50 m2 utiles (2) - pour les équipements publics ou privés : 25 % du nombre des usagers <p style="margin-left: 40px;">(1) m² utile : non compris, murs, gaines, grandes circulations verticales, etc...</p> <p style="margin-left: 40px;">(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature de l'activité et notamment pour celles comportant une partie importante de stockage.</p> <p>III - PERSONNES A MOBILITE REDUITE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il doit être assuré 5 % du nombre total des places de stationnement pour l'habitat (arrondi au nombre supérieur), compris dans le nombre de places pour véhicules motorisés (prévu dans de deuxième l'alinéa du paragraphe « habitat ») • Ces stationnements doivent être les plus proches de l'habitat.
---	---	---

Article**AUa, c
13****Espaces libres et
plantations**Généralités

- Les objectifs de ce PLU sont de permettre le respect du cadre de vie :
 - Les constructions nouvelles respecteront les espaces verts existants.
 - Le constructeur privilégiera la minimisation de l'emprise au sol des constructions pour permettre la végétalisation des abords et la réduction de l'imperméabilisation de la surface des espaces libres (afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et de réduire les surchauffes estivales).

Espaces libres

- La totalité de la surface non construite dans les ensembles de constructions autorisés à l'article AU2, hormis les espaces nécessaires aux accès et au stationnement seront traités en jardin, aires de repos et aires de jeux à l'usage des occupants des constructions ou à usage collectif. Ces terrains seront aménagés en jardins engazonnés, plantés ou en espaces libres dallés, pavés ou sablés. Les aires de repos seront pourvues du mobilier urbain adéquat, les aires de jeux seront conçues pour être utilisables en tout temps.
- Dans les secteurs AUa et AUc, les opérations d'ensemble d'habitations comporteront au moins 20 % d'espaces verts à usage privatif ou communs.

Plantations

- Plantations existantes :
 - Les boisements ou arbres existants doivent être pris en compte.
 - Chaque parcelle ou ensemble de parcelles constituant une même unité foncière, devra posséder au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200m² de terrain. En cas d'abattage d'arbres existants, réduisant le nombre d'arbres en dessous de ce seuil, il faudra replanter le nombre d'arbres suffisant pour atteindre à nouveau ce seuil minimal.
Cette disposition concerne également les copropriétés et s'applique à chaque terrain privatif compris dans ladite copropriété.
 - Les nouveaux projets immobiliers et les schémas d'organisation devront tenir compte de la morphologie générale des parcs et jardins qui font partie du patrimoine paysager de la commune.
 - Les espaces non bâtis devront faire l'objet d'un aménagement de qualité.
- Les plantations nouvelles devront répondre aux critères suivants :
 - tenir compte de l'état sanitaire des arbres
 - tenir compte de l'éventuel impact de la végétation sur la vie des riverains (ombrage éventuel, par exemple)
 - respecter les caractéristiques des haies naturelles du secteur lors de la réalisation des haies sur le pourtour des propriétés : à cette fin ces dernières seront majoritairement constituées d'un mélange d'essences locales à feuilles caduques.

Aires de stationnement

- Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,5 m de largeur minimale, engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre tous les 6 véhicules au moins.

Article AUa, c 13 (suite)	Espaces libres et plantations (suite)	<p><u>Pleine terre</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour assurer l'aspect végétal de la zone, faciliter l'infiltration des eaux pluviales et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre. • Seront interdits sur cette emprise : <ul style="list-style-type: none"> - toute construction enterrée - tout matériau imperméable - les aires de stationnement y compris les aires engazonnées • Seront admis sur cette emprise : <ul style="list-style-type: none"> - les matériaux perméables - les plantations - les aires de jeux pour enfants - les dessertes piétonnes. • L'emprise de la pleine terre sera calculée en fonction des superficies des terrains (« coefficient de pleine terre ») de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> - pour les terrains inférieurs à 500 m² : néant - pour les terrains supérieurs à 500 et inférieurs à 1000m² : 15% (pour l'ensemble du tènement) - pour les terrains supérieurs à 1000 et inférieurs à 2000m² : 20% (pour l'ensemble du tènement) - pour les terrains supérieurs à 2000m² : 25% (pour l'ensemble du tènement). <p><u>Terrains boisés classés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces boisés figurant au plan du zonage sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-4 du Code de l'Urbanisme. <p><u>Règle particulière</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les ensembles d'habitations autorisés à l'article AU2, un terrain commun sera réservé pour le jeu et les aménagements paysagers.
--	--	---

AU SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article	Coefficient d'Occupation des Sols	I. REGLE GENERALE
AUa, c 14		<ul style="list-style-type: none">• Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) applicable à la zone est fixé à 0,40.• NOTA :<ul style="list-style-type: none">- En matière de lotissements, la surface de plancher est calculée sur la base de la totalité du tènement.- Dans ce cas, la répartition par lot des surfaces habitables développées hors oeuvre admises, fera l'objet d'un tableau qui sera annexé au cahier des charges du lotissement. <p>II. REGLES PARTICULIERES</p> <p><u>Equipements publics et d'intérêt général</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Il n'est pas fixé de COS. <p><u>Agrandissements</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Des agrandissements pour un usage résidentiel pourront être autorisées à concurrence de 35 m² de surface de plancher supplémentaire, une seule fois.