

# ZONE UL

## ZONE MIXTE D'HABITAT ET DE SERVICES DES NALETTES

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation mixte résidentielle et tertiaire, sous forme d'habitations collectives (ce qui est un souhait de la commune), de bureau d'étude et de service paramédical non nuisants.

Cette zone accueille également les services et équipements nécessaires.

La zone UL est concernée par les corridors écologiques (art. L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme). Ces corridors, repérés dans le document graphique du plan du zonage, sont constitués d'une bande enherbée de 10 m à ciel ouvert.

## UL SECTION I

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

## Article

## UL 1

## Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les types d'occupations non expressément mentionnés à l'article UL 2, notamment :

- Les installations classées soumises à autorisation
- Les constructions à usage de stationnement qui ne seraient pas liées à des constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage agricole
- L'exploitation de carrières
- Les caravanes isolées (mobiles home, camping-cars, caravanes de nomades, chalets), si l'occupation doit se poursuivre plus de trois mois
- Les terrains de camping et de caravanes
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (sauf ceux mentionnés dans l'article UL2) et de déchets.

**CORRIDORS ECOLOGIQUES**

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

**Article****UL 2****Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous condition :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre
- L'aménagement et la transformation des constructions ne répondant pas au caractère de la zone, et existantes à la date d'approbation du PLU
- Les habitations avec les locaux techniques nécessaire au bon fonctionnement de l'habitat
- Les services dont les équipements publics à vocation éducative, culturelle, sportive, de santé, etc.
- Les constructions à usage tertiaire (notamment, l'hôtellerie) et d'artisanat, si elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions à usage de commerce :
  - si elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
  - et si leur surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>
- Les bâtiments annexes, garages, abris de jardins, etc., sous réserve qu'ils constituent une annexe des constructions principales. Il conviendra de rechercher à intégrer les bâtiments annexes à la construction principale
- Les dépôts de gaz liquéfiés (bouteilles butane, propane, etc.) destinés à un usage domestique, à condition :
  - que ces installations soient liées à un commerce
  - 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
- Les équipements publics :
  - de superstructure (châteaux d'eau, stations de pompage, relais hertziens, ligne de transport ou de distribution d'énergie, station d'épuration, etc ...)
  - d'infrastructure (aires de stationnement ouvertes au public, voirie automobile, chemins piétons, etc.)
- Les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif tels que pylônes, transformateurs EDF, etc.
- Les clôtures.
- 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.

**CORRIDORS ECOLOGIQUES**

- Ces secteurs sont constitués d'une bande enherbée de 10 m à ciel ouvert.
- Les nouvelles clôtures seront en recul suffisant (5 m par rapport à l'axe) 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.

**Article****UL 2****(suite)****Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****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.

**EXIGENCES VIS-A-VIS DES PROJETS ET DES OPERATION 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 l'éclairage naturel
  - Des passées de toitures suffisantes pour éviter l'ensoleillement excessif
  - 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.

## UL SECTION II

## CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

## Article

## UL 3

## Desserte par voies publiques ou privées

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins piétons ou les pistes cyclables.
- 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.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à sécuriser la circulation publique et notamment piétonne et cycle.
- Les constructions projetées publiques ou privées destinées à recevoir du public, doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques.
- Rappel à titre d'information : Les constructions sont tenues de respecter les règles générales de constructions relatives à l'accessibilité des personnes handicapées. L'article R 111-18 du code de la construction et de l'habitation précise que ces bâtiments doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant (pente de 4% maximum).

Voirie

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- 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 aux deux roues devront être de largeur suffisante et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels ne constituent pas une gêne pour les usagers. Les candélabres et les panneaux de signalisation verticale notamment, devront dégager un cheminement libre, permettant au minimum un passage de fauteuil roulant.

**Article****UL 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 – ASSAINISSEMENT**Eaux 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.

<b>Article UL 4 (suite)</b>	<b>Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</b>  <b>(suite)</b>	<p><u>Eaux pluviales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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).</li> <li>• En tout état de cause, l'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales devra être respecté.</li> </ul> <p><b>III – AUTRES RESEAUX</b></p> <p><u>Electricité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le raccordement des constructions au réseau EDF devra être souterrain.</li> </ul> <p><u>Téléphone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le raccordement des constructions au réseau du téléphone devra être souterrain.</li> </ul> <p><b>IV – DECHETS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>
<b>Article UL 5</b>	<b>Caractéristiques des terrains</b>	<p><b>I. REGLE GENERALE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p><b>II. REGLES PARTICULIERES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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...</li> </ul>

**Article  
UL 6****Implantation des  
constructions par  
rapport aux emprises  
publiques**

- L'implantation des constructions jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques, ou à toute limite s'y substituant, est autorisée.
- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- 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.

**Article  
UL 7****Implantation des  
constructions par  
rapport aux limites  
séparatives****I. REGLE GENERALE**

- Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.
- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- 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.

**II. REGLE S PARTICULIERES**Ouvrages techniques d'intérêt général

- En cas de nécessité, des implantations différentes peuvent être admises.

**III. DISPOSITIONS QUALITATIVES**

- Pour évaluer l'impact des constructions nouvelles sur le bâti existant, les pièces suivantes devront être jointes à la demande de permis de construire :
  - Un extrait du plan cadastral indiquant l'implantation des bâtiments existants.
  - Une notice descriptive des vis-à-vis.



<b>Article UL 8</b>	<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La distance entre deux constructions non contiguës, situées sur une même propriété, devra permettre une utilisation de la parcelle respectant l'équilibre architectural des bâtiments et les règles de sécurité.</li> <li>• De plus, les constructions annexes (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins...) seront si possible intégrées au volume des constructions principales.</li> </ul>
-------------------------	--	---

<b>Article UL 9</b>	<b>Emprise au sol des constructions</b>	<p><b>I. REGLE GENERALE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul> <p><b>II. DISPOSITIONS QUALITATIVES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter l'infiltration des eaux de pluie</li> <li>- Réduire les surchauffes estivales</li> <li>- Sauvegarder le patrimoine paysager.</li> </ul> </li> </ul>
-------------------------	---	---

<b>Article UL 10</b>	<b>Hauteur maximale des constructions</b>	<p><b>I. REGLE GENERALE</b></p> <p><u>Hauteur maximale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le niveau de base de la hauteur est calculé à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Le point haut de référence de la hauteur est mesuré au faîtage des constructions.</li> <li>• La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres en rive haute de toiture.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p><b>II. REGLES PARTICULIERES</b></p> <p><u>Equipements publics et ouvrages techniques d'intérêt général</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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... ).</li> </ul>
--------------------------	---	--

**Article****UL 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 (forme, matériaux, couleurs, etc.).
- Les façades des magasins éventuels seront traitées en accord avec le reste de l'immeuble.
- Lorsque deux constructions sont contiguës sur deux parcelles mitoyennes, elles doivent présenter une unité de volume et d'aspect architectural.

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.
- Les matériaux de toiture devront avoir l'aspect de la tuile à l'exception des vérandas.
- 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 des 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

- A l'exception des vérandas, les toitures seront principalement traitées à deux pans, couvertes en tuile s'harmonisant avec les tuiles voisines ou de tout autre matériau présentant l'aspect ou la teinte de la tuile.
- Les toitures terrasses peuvent être envisagées dans certains cas précis comme les garages enterrés ou les terrasses accessibles.
- Les toitures à une seule pente sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent dans le volume général des constructions avoisinantes.
- Pour toute toiture à pans, des dépassés de toit sont obligatoires, sauf en cas d'impossibilité technique.

**Article****UL 11****(suite)****Aspect extérieur des constructions et des abords****(suite)**Antennes

- Elles seront placées sous les combles, sauf impossibilité technique.
- Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles soient dissimulées au maximum aux vues extérieures.
- Pour les immeubles, 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 et portails

- Lorsqu'ils sont prévus, les murs de clôture ainsi que les murs de soutènement, doivent être traités en pierres apparentes, en crépi rustique ou béton bouchardé.
- Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton et en plastique.
- 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.
- Lorsqu'elles sont prévues sous forme d'un grillage, les clôtures doivent être doublées de haies vives variées comportant 1/3 d'essences persistantes, et 2/3 d'essences caduques.
- Les brises vues ne sont autorisés qu'à titre précaire en attente du développement végétal de la haie, ils seront de couleur vert foncé.
- L'implantation de haies vives, le long des limites du terrain, pourra se voir imposée, dès lors que les caractéristiques du secteur le justifient.
- Les clôtures devront être adaptées à leur destination et s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain. Leur hauteur est limitée d'une manière générale à 1.50 m.
- Toutefois en limites séparatives, des murs d'une hauteur maximum de 2 m peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à une nécessité (protection contre le bruit, préservation de l'intimité, etc.) et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.
- 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.
- 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, etc.) dûment justifiées au moment du dépôt de demande de permis de construire.
- Les piliers de part et d'autre des portails seront traités avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades des habitations ou les murs de clôture s'ils existent.

Pour les constructions autorisées à usage d'activités

- Seules les enseignes, lettres, titres ou raisons sociales sont autorisés en façade.
- Les constructions feront l'objet d'une étude architecturale approfondie pour permettre leur insertion dans la zone.

**Article  
UL 11  
(suite)****Aspect extérieur des  
constructions  
et des abords  
(suite)**Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions

- 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.

Haute Qualité Environnementale®

- 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 :
  - 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 :
  - 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
  - Les clôtures sous forme de haies vives (doublée, éventuellement, de grillage) constituées d'essences locales (1/3 d'essences persistantes, et 2/3 d'essences caduques).

## Article

## UL 12

## Stationnement

## APPLICATION DE LA REGLE

- La règle de stationnement ne s'applique pas aux agrandissements d'habitations existantes dans la mesure où il n'y a pas création de nouveau logement.
- Les changements de destinations sont soumis à l'application de la règle de stationnement.

**I - STATIONNEMENTS POUR VEHICULES MOTORISES**Habitat

- Le stationnement (garage couvert ou parking) doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Le stationnement en garage pourrait ne pas être comptabilisé si un espace de rangement de type cellier n'est pas prévu par ailleurs.
- 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'Etat, 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).
- Modalités 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.
  - Les aires de stationnement en plein air doivent se situer le plus proche des cheminements piétons et allées.

Activités économiques

- Pour tout établissement privé ou public autre que le logement, 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 des espaces publics.
- En tout état de cause, les normes minimales suivantes doivent être appliquées :
 

- constructions à usage hôtelier	1 emplacement/2 chambres
- constructions à usage d'équipements collectifs	1 emplacement/20 m <sup>2</sup> utiles
- constructions à usage d'activités	1 emplacement/25 m <sup>2</sup> utiles
- constructions à usage de commerce	1 emplacement/25 m <sup>2</sup> de surface de vente
- Lorsque le pétitionnaire se trouve dans l'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il peut être quitte de ses obligations :
  - soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue. Les modalités de calcul de participation sont définies à l'article R.332-17 du code de l'urbanisme.
- La distance maximale entre les aires de stationnement et la construction ne devra excéder 150 mètres environ.

<p><b>Article</b></p> <p><b>UL 12</b></p> <p><b>(suite)</b></p>	<p><b>Stationnement</b></p> <p><b>(suite)</b></p>	<p><b>II - STATIONNEMENTS POUR LES VELOS</b></p> <p><u>Habitat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le stationnement pour les vélos doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.</li> <li>• Le taux de stationnement est égal à 2 places par logement.</li> <li>• Modalités de réalisation :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement doit être couvert (garages) et de plain pied afin de permettre d'abriter également les voitures pour enfants (landaus et poussettes).</li> <li>- Pour les logements collectifs, il faut prévoir des garages de taille moyenne faciles d'accès.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Autres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le stationnement pour les vélos doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.</li> <li>• Les normes minimales suivantes doivent être appliquées :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bureaux : 1 emplacement/25 m2 utiles (1)</li> <li>- pour les activités : 1 emplacement/50 m2 utiles (2)</li> <li>- pour les équipements publics ou privés : 25 % du nombre des usagers</li> </ul> </li> </ul> <p style="margin-left: 40px;">(1) m<sup>2</sup> 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><b>III - PERSONNES A MOBILITE REDUITE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 »).</li> <li>• Il doit en plus être assuré 1 place pour visiteurs par opération.</li> <li>• Ces stationnements doivent être les plus proches de l'habitat.</li> </ul>
---	---	---

**Article****UL 13****Espaces libres et plantations**Généralités

- Les objectifs du PLU sont la préservation et la valorisation 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).

Plantations

- Plantations existantes :
  - Les haies d'alignement ne devront pas déborder sur le domaine public.
  - Chaque parcelle ou ensemble de parcelles constituant une même unité foncière, devra posséder au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200m<sup>2</sup> 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 parcs et les jardins faisant partie du patrimoine paysager de la commune, les nouveaux projets immobiliers et les schémas d'organisation devront donc : tenir compte de la morphologie générale de ces espaces verts.
- 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)
  - réaliser les haies en essences locales à feuilles caduques.

Espaces libres

- La totalité de la surface non construite, hormis les espaces nécessaires aux accès et au stationnement, sera préservée en pleine terre.
- Il est souhaitable que les aires de stationnement ne soient pas imperméabilisées en totalité.
- Pour toute opération de logements collectifs, le traitement paysager devra veiller à valoriser les espaces tant bâtis que non bâtis.

Aires de stationnement

- Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 véhicules au minimum.

Espaces boisés classés

- 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.

## UL SECTION III

## POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

**Article  
UL 14****Coefficient  
d'occupation des sols**

- Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) applicable à la zone UL est égal à 0.60.