

ZONE UE

ZONE INTERMEDIAIRE ET MIXTE D'HABITAT ET D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE RONDEAU NORD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui a pour vocation à servir de transition (« espace tampon ») entre les zones suivantes :

- la zone d'activités économiques de Rondeau (classée en UI)
- le secteur d'habitat de la Plaine (classée en zone UD).

Afin d'assurer cette vocation, la zone UE prend un caractère mixte. Elle accueille donc :

- les habitations résidentielles
- les activités économiques tertiaires
- les activités économiques secondaires ne générant pas de risques et de nuisances pour l'environnement urbain du secteur.

UE SECTION I

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

Article

Occupations et utilisations du sol interdites

UE 1

Sont interdits tous les types d'occupations non expressément mentionnés à l'article UE2, notamment :

- Les dépôts et abris fixes ou mobiles, à l'exception des garages, des locaux annexes à l'habitat et à l'activité économique, des abris bus et du mobilier urbain
- Toutes lignes aériennes de quelque nature que ce soit, et tous branchements aéro-souterrains (à l'exclusion des branchements provisoires).

Article**Occupations et utilisations du sol interdites****UE 1****(suite)****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**UE 2****Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****SONT ADMIS SOUS CONDITION :**

- L'aménagement et la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne répondant pas au caractère de la zone
- La reconstruction à l'identique sans changement de destination des bâtiments détruits par un sinistre
- Les activités économiques secondaires, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, ne représentant pour le voisinage aucune incommodité ni de nuisances ni de risques graves en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux :
 - l'aménagement des établissements industriels existants, lorsqu'il est susceptible de diminuer les nuisances, et les annexes nécessaires liées à leur activité
 - les établissements artisanaux, avec les annexes nécessaires liées à leur activité
- Les dépôts d'hydrocarbure :
 - à condition que ces installations soient de faible importance, qu'elles soient liées à des garages et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les activités économiques tertiaires :
 - les services
 - les équipements
 - les commerces
 - les bureaux
 - les banques
 - les hôtels
 - les restaurants
 - les constructions et installations assemblées (halls d'expositions et de vente, annexes, ...)
- Les habitations individuelles ou collectives avec :
 - leurs annexes (garages, piscines, abris-jardin, etc.)
 - les locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'habitat ou des groupes d'habitation
- Les équipements publics :
 - de superstructure (châteaux d'eau, stations de pompage, relais hertziens, ligne de transport ou de distribution d'énergie non aérienne, station d'épuration, etc ...)
 - d'infrastructure (aires de stationnement ouvertes au public, voirie automobile, chemins piétons, etc.)
- Les ouvrages techniques publics ou d'intérêts collectifs tels que pylônes, transformateurs EDF, etc.

• Les clôtures.

• Tous les équipements HQE®

• 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.

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 UE 2 | Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | <p>RISQUES TECHNOLOGIQUES DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES (ETEL, TRANSUGIL, SPMR, SAUMODUC)</p> <p>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 :</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|-----------------------------------|---|---|

UE SECTION II

CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article

Desserte par
voies publiques
ou privées

UE 3

I. REGLE GENERALE

- Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des immeubles et des constructions à desservir.
- Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.
- Toutes les voies situées à l'intérieur de la zone UE 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.

II. REGLES PARTICULIERES

Habitat et activités tertiaires

- Accès :
 - 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 automobiles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.
- Voirie :
 - 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 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.

Activités secondaires

- Accès :
 - Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds, et le cas échéant des remorques attelées.
 - Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie publique ou privée commune sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme, permettant d'assurer la sécurité des usagers.
 - Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Manœuvre :
 - Il est nécessaire de trouver, sur le fond même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.
 - Un plan de circulation sera annexé à la demande de permis de construire.

Article**UE 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'activité 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.

| | | |
|---|--|---|
| Article UE 4 (suite) | Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (suite) | <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> <p><u>Electricité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le raccordement des constructions au réseau EDF devra être souterrain. <p><u>Téléphone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le raccordement des constructions au réseau du téléphone devra être souterrain. <p>IV – DECHETS</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de collecte des déchets par regroupements (containers collectifs) pour les ensembles immobiliers, le constructeur doit réaliser une aire de stockages des containers collectifs. |
|---|--|---|

| | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--|
| Article UE 5 | Caractéristique des terrains | <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**UE 6****Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

- Sauf indications contraires inscrites sur le document graphique, l'implantation des constructions jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques 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**UE 7****Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Cas d'une construction isolée

- 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 sa hauteur par rapport au terrain naturel et jamais inférieure à 4 m.
- 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 dépassement.
- Toutefois, cette marge peut être réduite ou supprimée lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Dans ce cas, les façades sur les deux parcelles devront être étudiées pour présenter un aspect sensiblement identique, au moins en ce qui concerne les matériaux et les ouvertures.
- De plus pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- En cas d'extension d'une construction existante située à une distance des limites séparatives inférieure à 4 m ou encore, située le long d'une limite séparative, l'extension projetée pourra être réalisée à une distance de ladite limite égale à celle du bâtiment existant, le retour sur une limite voisine peut également être autorisé.

Cas d'un groupement d'habitations

- Pour tout groupement d'habitations faisant l'objet d'une étude de plan-masse des règles différentes de celles prévues au paragraphe précédant peuvent être adoptées dans le respect des autres articles du règlement.
- Toutefois, pour les limites séparatives entre deux zones différentes, les constructions devront respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée avec un minimum de 4 m. 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 UE 7 (suite) | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (suite) | III. OUVRAGES TECHNIQUES D'INTERET GENERAL ET EQUIPEMENTS PUBLICS <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. IV. DISPOSITIONS QUALITATIVES <ul style="list-style-type: none">• Pour évaluer l'impact des constructions nouvelles sur le bâti existant (notamment, sur l'habitat), 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 UE 8 | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | <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.• De plus, les constructions annexes (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins...) devront être si possible intégrées au volume des constructions principales.• Entre deux constructions non jointives, il doit être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. |
|-------------------------------|--|---|

| | | |
|-----------------------------------|---|---|
| Article UE 9 | Emprise au sol des constructions | <p>I. REGLE GENERALE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le coefficient d'emprise au sol (CES) n'est pas fixé. <p>II. DISPOSITIONS QUALITATIVES, RELATIVES A L'HABITAT ET AUX ACTIVITES TERTIAIRES</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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"> - Faciliter l'infiltration des eaux de pluie - Réduire les surchauffes estivales - Sauvegarder le patrimoine paysager. |
|-----------------------------------|---|---|

| | | |
|------------------------------------|---|---|
| Article UE 10 | Hauteur maximale des constructions | <p>I. REGLE GENERALE</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m en rive haute de toiture. Cette hauteur correspond à la hauteur de tous les points de la construction par rapport à leur projection à la 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>II. REGLES PARTICULIERES</p> <p><u>Habitat et activités tertiaires</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • En limite de la zone voisine UD, la hauteur des constructions nouvelles les plus proches des bâtiments existants de la zone UD devra être adaptée afin d'assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement urbain. • La hauteur des façades de la construction par rapport au terrain naturel ne devra jamais être supérieure à deux fois la distance des façades par rapport aux limites séparatives les plus proches <p><u>Activités secondaires</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Si pour des raisons liées à l'activité de l'entreprise, un dépassement de hauteur était nécessaire sur une partie des bâtiments, une adaptation de la règle précédente pourra être autorisée à condition que l'impact sur la parcelle voisine soit faible. • La hauteur des façades de la construction par rapport au terrain naturel ne devra jamais être supérieure à deux fois la distance des façades par rapport aux limites séparatives les plus proches <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...). |
|------------------------------------|---|---|

Article**UE 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 seront traitées de façon simple et fonctionnelle. 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 si possible intégrés au volume des constructions principales et réalisés dans le même esprit que celles-ci (formes, matériaux, couleurs, etc...), toutefois les abris de jardins isolés pourront être réalisés en bois de teinte naturelle.

Matériaux, couleurs et couvertures

- 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 et ne doivent pas être vives.
- Tout plaquage en parement de pierre est interdit sur de grandes surfaces des façades.
- A l'exception des vérandas, les toitures des constructions seront soit à pans, avec l'aspect de la tuile, soit en terrasses si elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.
- La teinte de la toiture sera choisie en fonction des matériaux utilisés suivant le nuancier déposé en Mairie.
- Les toitures en tôle ondulée métallique, fibrociment de teinte naturelle et tout matériau de teinte claire sont interdites.
- L'usage de bardeaux d'asphalte, d'ardoises sera admis s'il est compatible avec la pente de la toiture.
- L'emploi de tout matériau réfléchissant (tôle galvanisée, aluminium, etc...) est interdit.

Antennes

- Dans les lotissements et ensembles, les antennes de télévision seront obligatoirement collectives, sauf impossibilité technique. Dans le cas de toiture, les antennes seront placées sous les combles, sauf impossibilité technique.
- La teinte des antennes paraboliques sera identique à celle du matériau sur lequel elles seront installées.
- 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.

Publicités et enseignes

- Elles doivent respecter le règlement national de publicité.
- Seuls les enseignes, lettres, titres ou raisons sociales sont autorisés en façade.
- Les panneaux de réclame ou de publicité devront faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la mairie.

Article

UE 11

(suite)

Aspect
extérieur des
constructions
et des abords

(suite)

Clôtures et portails

- En bordure des voies, les clôtures devront être constituées exclusivement par des grilles ou grillages et par des murettes de faible hauteur -en principe 0,50- surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, le tout dans la limite de 1,5 m de hauteur.

- Afin d'assurer à la zone d'habitat un caractère ouvert, les clôtures présentant un aspect minéral prépondérant seront évitées. Elles seront avantagement assurées par des haies vives variées d'essences végétales non 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.

- 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.

- Les portails seront de préférence en bois, de dessin sobre. Les piliers de part et d'autre des portails seront traités avec les mêmes matériaux que les façades des constructions.

- Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions (gardiennage etc...) dûment exposées dans la demande de permis de construire. Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

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, 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).

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

Article

UE 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 DES VEHICULES MOTORISES

Habitat (hors agrandissements)

- 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 varie en fonction des secteurs de la commune (portés sur le document graphique) :
 - en secteur A : 1,5 place par logement
 - hors secteur A : 2 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.

Activités (y compris agrandissements) :

- 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, les normes minimales suivantes doivent être appliquées :
 - pour les bureaux (en fonction des secteurs portés dans le plan du zonage) :
 - en secteur A : 1 emplacement/50 m2 de surface de plancher
 - hors secteur A : 1 emplacement/25 m2 utiles (1)
 - pour les activités : 1 emplacement/50 m2 utiles (2)
 - pour les commerces : 1 emplacement/25 m2 de vente
 - pour les restaurants : 1 emplacement/10 m2 de restauration
 - pour les hôtels : 1 emplacement/2 chambres.

(1) m² utile : non compris, murs, gaines, grandes circulations verticales, etc...

(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature de l'activité et notamment pour celles comportant une partie importante de stockage.

Article**UE 12
(suite)****Stationnement****(suite)****II - STATIONNEMENTS POUR LES VELOS**Habitat

- 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 :
 - 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.

Autres

- Le stationnement pour les vélos doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
- Les normes minimales suivantes doivent être appliquées :
 - 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
 - (1) m² utile : non compris, murs, gaines, grandes circulations verticales, etc...
 - (2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature de l'activité et notamment pour celles comportant une partie importante de stockage.

III – STATIONNEMENT POUR PERSONNES A MOBILITE REDUITE

- Pour l'habitat, le stationnement pour personnes à mobilité réduite doit être de 5 % du nombre total des places de stationnement automobile (arrondi au nombre supérieur)
- Ces stationnements doivent être les plus proches de l'habitat et des activités.

Article**UE 13****Espaces libres
et plantations****I. HABITAT ET ACTIVITES TERTIAIRES**Généralités

Les constructions nouvelles respecteront les espaces verts et le cadre de vie 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 de la parcelle, hormis les espaces nécessaires aux accès et au stationnement, ainsi que les éventuels espaces sous pilotis ou en terrasses accessibles seront traités en jardin, aires de repos et aires de jeux à l'usage des occupants de la construction ou à usage public sur cette parcelle.
- 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.

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 paysager 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).

Aires de stationnement

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

Haies vives

- Les haies vives seront majoritairement constituées d'un mélange d'essences locales à feuilles caduques.

| | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|--|---|-------|---|-----------------------------------|--|-----------------------------------|---|------------------------------------|
| Article UE 13 | Espaces libres et plantations | <p>II. PLEINE TERRE (EN CAS D'HABITAT)</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 : <table style="margin-left: 40px; border: none;"> <tr> <td>- pour les terrains inférieurs à 500 m² :</td> <td style="text-align: right;">néant</td> </tr> <tr> <td>- pour les terrains supérieurs à 500 et inférieurs à 1000m² :</td> <td style="text-align: right;">15% (pour l'ensemble du tènement)</td> </tr> <tr> <td>- pour les terrains supérieurs à 1000 et inférieurs à 2000m² :</td> <td style="text-align: right;">20% (pour l'ensemble du tènement)</td> </tr> <tr> <td>- pour les terrains supérieurs à 2000m² :</td> <td style="text-align: right;">25% (pour l'ensemble du tènement).</td> </tr> </table> <p>III. ACTIVITES SECONDAIRES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les marges de reculement en bordure des voies publiques ou privées seront obligatoirement traitées en pelouse et plantées d'arbres d'alignement de haute tige sur une profondeur minimale de 5 m. • Des adaptations à cette règle seront autorisées en cas d'impossibilité physique liée à la configuration de la parcelle et à la nature du projet. | - pour les terrains inférieurs à 500 m ² : | néant | - pour les terrains supérieurs à 500 et inférieurs à 1000m ² : | 15% (pour l'ensemble du tènement) | - pour les terrains supérieurs à 1000 et inférieurs à 2000m ² : | 20% (pour l'ensemble du tènement) | - pour les terrains supérieurs à 2000m ² : | 25% (pour l'ensemble du tènement). |
| - pour les terrains inférieurs à 500 m ² : | néant | | | | | | | | | |
| - pour les terrains supérieurs à 500 et inférieurs à 1000m ² : | 15% (pour l'ensemble du tènement) | | | | | | | | | |
| - pour les terrains supérieurs à 1000 et inférieurs à 2000m ² : | 20% (pour l'ensemble du tènement) | | | | | | | | | |
| - pour les terrains supérieurs à 2000m ² : | 25% (pour l'ensemble du tènement). | | | | | | | | | |

UE SECTION III**POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

| | | |
|------------------------------------|--|---|
| Article UE 14 | Coefficient d'occupation des sols | <ul style="list-style-type: none"> • Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) applicable à la zone UE est égal à 0,40. |
|------------------------------------|--|---|