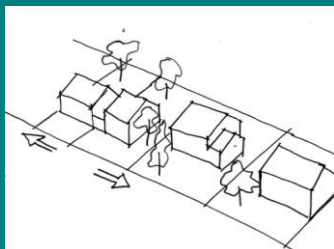


# ZONE UC

## ZONE D'HABITAT JUMELE OU ISOLE DE MONTRIGAUD ET DU PIED DU COTEAU

### CARACTERE DE LA ZONE



- La zone UC est une zone d'habitations isolées ou jumelées, où l'activité tertiaire est interdite à l'exclusion des activités des professions libérales ou autres, pouvant prendre place dans un ensemble d'habitations sans dommage pour le caractère purement résidentiel de ce secteur. A ce titre, les enseignes commerciales sont interdites.

- On distinguera à l'intérieur de cette zone :

- les secteurs UCa constitués majoritairement d'habitations jumelées
- les secteurs UCb constitués majoritairement d'habitations isolées.

- La zone UC est concernée 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.

## UC SECTION I

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

## Article

## Occupations et utilisations du sol interdites

## UC 1

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

- Les activités tertiaires, sauf celles mentionnées dans l'article UC-2 (à ce titre, les enseignes commerciales sont interdites).
- Les installations classées
- Les dépôts et abris fixes ou mobiles, à l'exception des garages, des locaux annexes à l'habitat, des abris bus et du mobilier urbain.
- Les dépôts de matériaux, de combustibles solides ou liquides (sauf ceux mentionnés dans l'article UC-2) ou de déchets
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Toutes lignes aériennes de quelque nature que ce soit, et tous branchements aéro-souterrains (à l'exclusion des branchements provisoires).
- Les stations services
- Les constructions à usage agricole.

**CORRIDORS ECOLOGIQUES**

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

**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

## UC 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 :
  - leurs annexes (garages, piscines, abris-jardin, etc.)
  - les locaux techniques nécessaire au bon fonctionnement de l'habitat
- Les équipements publics de service (à vocation éducative, culturelle, sportive, de santé, etc.
- Certaines activités tertiaires :
  - professions libérales ou autres, pouvant prendre place dans un ensemble d'habitations sans dommage pour le caractère purement résidentiel de ce secteur.
- Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) destiné 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 :
  - 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.

#### **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.

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

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.

**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.

**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.

**Article**  
**UC 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 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.

## UC SECTION II

## CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

## Article

## UC 3

**Desserte par voies publiques ou privées**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.
- Néanmoins, il n'est pas obligatoire de prévoir une desserte pour véhicules privés atteignant directement les halls d'entrée des constructions.

Voirie

- 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 de la zone UC 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 voies piétonnes sont interdites à la circulation des véhicules à moteur et pourront être créées en fonction des impératifs de tracés des réseaux.
- 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.
- Le raccordement de l'accès automobile de la parcelle à la voirie publique ou privée commune à plusieurs fonds, sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie, une plateforme visible de la chaussée permettant d'effectuer les entrées et les sorties sans danger.

**Article****UC 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.

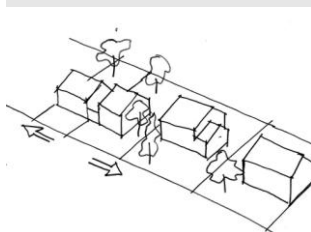
Eaux pluviales

- 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.

<b>Article</b> <b>UC 4</b> <b>(suite)</b>	<b>Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</b>  (suite)	<b>III – AUTRES RESEAUX</b>  <u>Electricité</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le raccordement des constructions au réseau EDF est obligatoire.</li><li>• Il doit être obligatoirement en souterrain.</li></ul> <u>Téléphone</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le raccordement des constructions au réseau public de téléphone est obligatoire.</li><li>• Il doit être obligatoirement en souterrain.</li></ul> <b>IV – DECHETS</b> <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</b> <b>UC 5</b>	<b>Caractéristiques des terrains</b>	SANS OBJET
-------------------------------	--------------------------------------	------------



**Article  
UC 6****Implantation des  
constructions par  
rapport aux emprises  
publiques****I. REGLE GENERALE**En secteurs UCa

- Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique et ses extraits, les constructions principales pourront être implantées en limite des rues ou des cheminements piétonniers. Les projets d'extensions, surélévations, annexes à une habitation existante, devront respecter les dispositions indiquées sur les extraits du plan de zonage du PLU.
- Les piscines pourront être implantées à l'alignement des rues ou des cheminements piétonniers.

En secteurs UCb

- Les constructions principales doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.
- En bordure de la voie centrale, les implantations nécessitant des reculs minima sont indiquées dans le plan du zonage (le recul minimum des constructions sur la rive Sud-Ouest est fixé à 5 m et sur la rive Nord-est à 15 m).
- Toutefois :
  - les garages isolés ou groupés entre eux, pourront être construits à l'alignement.
  - en bordure des cheminements piétonniers publics, les constructions pourront être implantées à l'alignement.

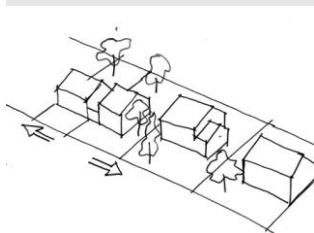
**II. REGLES PARTICULIERES**Ouvrages techniques d'intérêt général

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

## Article

## UC 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



#### I. REGLE GENERALE

##### • En secteurs UCa :

- Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique et ses extraits, les constructions principales en ordre continu sont souhaitées, quelques interruptions peuvent être prévues. Les projets d'extensions, surélévations, annexes à une habitation existante, devront respecter les dispositions indiquées sur les extraits du plan de zonage du PLU.
- Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

##### • En secteurs UCb :

- La différence 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.
- Toutefois, la construction pourra être implantée plus près, ou en limite, mais ceci uniquement par rapport à un seul des fonds voisins. Deux constructions voisines pourront donc être jumelées.
- Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

##### • Dans l'ensemble des secteurs UCa et UCb :

- Pour les constructions continues ou contiguës, les passées de toiture des constructions supérieures peuvent dépasser en surplomb sur les constructions inférieures avec un maximum de 0.50m et les abergements des constructions inférieures peuvent, à leurs frais, s'adosser aux murs voisins si elles sont construites après la plus élevée ou aux frais du constructeur de la construction la plus élevée si celle-ci est construite postérieurement.
- En limite séparative, les passés de toiture peuvent dépasser en surplomb sur des lots voisins avec un maximum de 0.50m.
- L'harmonisation et la coordination nécessaires aux limites des lots sont des contraintes qui s'imposent aux constructeurs.

#### II. REGLES PARTICULIERES

##### Ouvrages techniques d'intérêt général

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

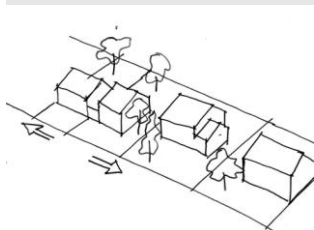
#### III. DISPOSITIONS QUALITATIVES

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 créés par le projet.

<b>Article</b>  <b>UC 8</b>	<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux bâtiments devront être implantés de manière à ce que les baies éclairant les pièces principales des logements, ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui a l'appui de ces baies seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.</li> <li>• Toutefois, pour une partie de ces façades, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales de l'immeuble prennent le jour sur cette façade. Dans l'hypothèse où des bow-windows ou des façades à redans ménageant des vues biaisées seraient prévus, les distances entre bâtiments seront comptées perpendiculairement aux fenêtres.</li> <li>• Entre les constructions, quelle que soit la hauteur, aucune limite n'est donnée, sous réserve des besoins éventuels du passage du matériel de lutte contre l'incendie.</li> </ul>
-----------------------------------	--	---

<b>Article</b>  <b>UC 9</b>	<b>Emprise au sol des constructions</b>	<p><b>I. REGLE GENERALE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas fixé.</li> <li>• En secteurs UCa :</li> </ul> <p>L'emprise au sol des constructions autorisées ou de l'extension des constructions existantes devra respecter les zones d'implantation précisées par le document graphique et ses extraits.</p> <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>
-----------------------------------	---	---

**Article****UC 10****Hauteur maximale des constructions****I. REGLE GENERALE**En secteurs UCa :

- Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique et ses extraits, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres en rive haute de toiture.

En secteurs UCb :

- La différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de la limite séparative qui lui fait face, ne doit pas excéder deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points. La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres en rive haute de toiture

Ces hauteurs sont comptées à partir de la cote sur le terrain naturel avant travaux situé à la verticale du point mesuré.

- 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.

**II. REGLES PARTICULIERES**Éléments isolés

- Des règles de hauteurs différentes pourront être autorisées pour des éléments isolés nécessaires dans le cadre de la composition urbaine (signal des portes d'entrée.....) avec un maximum de 12 mètres en rive basse de toiture. Cette hauteur est comptée à partir de la cote sur le terrain naturel situé à la verticale du point mesuré.

Équipements publics et ouvrages techniques d'intérêt général

- 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... ).

**III. DISPOSITIONS QUALITATIVES**Hauteur relative

- 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.

**Article****UC 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

- Pour assurer un caractère architectural marqué de la zone, il est fondamental que le paysage comporte certains éléments déterminants qui marquent l'identité de la zone. Ces repères (par exemple portes, tours etc...) qui sont intégrés au bâti, seront exigés au niveau des constructeurs individuels dont l'implantation se situe à l'emplacement de ces repères précisés au document (graphique pour UCa).
- Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région sont interdites.

Matériaux et couleurs

- A l'exception des annexes, extensions ou surélévations dont la surface de toiture est inférieure à 10m<sup>2</sup> et 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 enduits extérieurs doivent respecter la tonalité générale du site paysager et ne doivent pas être de couleur vive.
- En secteur UCa, à l'exception des vérandas, les constructions annexes (garages, abris jardins,...) seront réalisés dans le même esprit que les constructions principales (formes, matériaux, couleurs,..), toutefois, les abris jardins pourront avoir l'aspect du bois de teinte naturelle.
- Pour les menuiseries (portes, fenêtres, encadrement, volets), on privilégiera les matériaux traditionnels (bois peint,..). Leur couleur sera dans les teintes du bois naturel, pastel ou blanche.
- Les volets roulants de couleur claire voire blanche sont autorisés si leurs coffrets sont intégrés en façade. Les volets d'origine pourront être conservés pour préserver l'harmonie et l'aspect général de la façade.
- La couleur des portes de garage devra s'inscrire dans les mêmes teintes que celle de la façade de la construction principale. Le blanc est proscrit.
- Les bandeaux de rives de toits devront rester dans une teinte foncée (marron, brun, gris,..)
- 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.

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

- Les toitures de constructions isolées à une seule pente ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes ou pour les extensions de constructions existantes, et dans la mesure où ils s'intègrent dans le volume général des constructions avoisinantes. La pente des toitures pour leur partie principale devra être comprise entre 30% et 70%.
- Les toitures seront obligatoirement couvertes en tuiles de type roman, vieillies. La couleur de ces tuiles sera rouge brun nuancé.
- Les extensions, surélévations et annexes dont la surface de toiture est inférieure à 10m<sup>2</sup> et les vérandas pourront avoir une toiture en panneaux vitrés, verre, zinc, bac acier de couleur grise ou en bois.
- Les toitures terrasses pourront être acceptées, lorsqu'elles ne sont pas en position dominante, associées à des toitures tuiles. Elles doivent alors être accessibles, dallées ou traitées en terrasse jardin, plantées.
- Des dépassées de toit d'au moins 50 cm sont obligatoires en bas de pente.

Antennes

- Les antennes de télévision seront placées sous les combles ; elles pourront être acceptées sur toitures à condition d'être les plus discrètes possibles.

Clôtures et portails

- Les clôtures seront constituées :
  - soit de haies vives d'essences variées caduques, de 1,20 m de hauteur minimum, éventuellement doublées d'un grillage côté privatif. Tout grillage côté voirie se devra d'avoir une hauteur maximale de 1 mètre, d'être plastifié de couleur vert foncé et à larges mailles (8 x 15 maximum). Il sera alors tendu sur un muret qui fera au maximum une saillie de 50 cm sur le nu de la chaussée. Les brises vues ne sont autorisés qu'à titre précaire en attente du développement végétal de la haie, ils seront de couleur vert foncé.
  - soit de murs revêtus de crépis rustiques ou enduits teints et surmontés d'une rangée de tuiles canal, autorisés uniquement sur les limites séparatives. Les murs pourront atteindre 2 mètres. Dans UCb : Les profils en escalier ou en créneau sont interdits. On devra planter derrière ces murs une végétation dépassant le faîtage des murs, dans le cas d'un mur au bord de la rue.
  - soit de grilles sur murettes basses (0.50m maximum). Ces murettes pourront ponctuellement être autorisées jusqu'à 1m de haut, en cas de nécessité liée à la pente du terrain. Ces grilles seront alors constituées de simples barreaux verticaux, sans recherche de forme. Derrière ces grilles, on fera pousser une végétation arbustive à fleurs ou des plantes grimpantes.
  - soit de clôtures en bois, éventuellement installées sur un muret d'une hauteur maximale de 0.50m. 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.

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

- En secteurs UCa :
  - lorsque les constructions seront édifiées à moins de 3 mètres de l'alignement, les clôtures seront interdites et les parties privatives seront traitées en jardins fleuris, dallés ou pavés, en accompagnement de la voirie.
- Les portails seront : en bois (à lames verticales le rapport entre les pleins et les vides sera au minimum de 3 pleins pour 1 vide) ou en fer, à barreaux verticaux.
- Les piliers de part et d'autre des portails seront soit en fer, soit en maçonnerie crépis comme le mur.
- Les portails en limites des voies publiques seront autorisés
- Lors du dépôt du permis de construire, la définition des clôtures et du portail devra être précisée.

Coffrets techniques (EDF, GDF, PTT, boîte à lettres etc...)

- Ils seront obligatoirement intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâti des constructions et définis lors du dépôt du permis de construire. Ils seront directement et en permanence accessibles par les services concessionnaires et d'entretien, à partir de la voirie publique.

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.

<b>Article</b>  <b>UC 12</b>	<b>Stationnement</b>	<b>APPLICATION DE LA REGLE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• La règle de stationnement 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'activités autorisées, auquel cas cette règle sera applicable.</li><li>• Les changements de destinations sont soumis à l'application de la règle de stationnement.</li></ul> <b>I - STATIONNEMENTS POUR VEHICULES MOTORISES</b>  <u>Habitat</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Le taux de stationnement est égal à 2 places par logement.</li><li>• 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).</li></ul> <u>Autres</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être:<ul style="list-style-type: none"><li>- 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</li><li>- aménagés de telle sorte que les manoeuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.</li></ul></li></ul>
------------------------------------	----------------------	---



<b>Article</b>  <b>UC 12</b>  <b>(suite)</b>	<b>Stationnement</b>    <b>(suite)</b>	<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 m<sup>2</sup> utiles (1)</li> <li>- pour les activités (autorisées dans l'article UC 12) : 1 emplacement/50 m<sup>2</sup> 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>• Ces stationnements doivent être les plus proches de l'habitat.</li> </ul>
--	--	---

## Article

## UC 13

Espaces  
libres et  
plantations

## I. REGLE GENERALE

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 et rapport avec le bâti

- Tous les terrains non construits, ainsi que les superficies non affectées aux dessertes de stationnement, ou les espaces sous bâtiments non construits (portiques et passages) accessibles et utilisables sont aménagés en jardins plantés, en aires de jeux ou en espaces libres, dallés et à l'usage des habitants.
- La proportion entre les espaces extérieurs et les volumes construits devra respecter l'esprit d'un urbanisme à caractère urbain (petits espaces d'accompagnement, squares, placette)
- L'implantation des constructions devra prendre en compte la perception du paysage, les vues et l'ensoleillement en veillant à respecter et à utiliser au mieux ces éléments existants.

Plantations

- Plantations existantes : les parcs et les jardins font 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)
  - utiliser les essences locales plantations d'arbres
- 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.

**Article**  
**UC 13**  
**(suite)**

**Espaces**  
**libres et**  
**plantations**  
  
**(suite)**

Pleine terre

- 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 :
  - toute construction enterrée
  - tout matériau imperméable
  - les aires de stationnement y compris les aires engazonnées
- Seront admis sur cette emprise :
  - 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 :
  - pour les terrains inférieurs à 500 m<sup>2</sup> : néant
  - pour les terrains supérieurs à 500 et inférieurs à 1000m<sup>2</sup> : 15% (pour l'ensemble du tènement)
  - pour les terrains supérieurs à 1000 et inférieurs à 2000m<sup>2</sup> : 20% (pour l'ensemble du tènement)
  - pour les terrains supérieurs à 2000m<sup>2</sup> : 25% (pour l'ensemble du tènement).

**II. REGLES PARTICULIERES**

En zone UCb :

- Une servitude de boisement est prévue, le long de la voie centrale (correspondant au tronçon soumis aux implantations particulières explicitées dans l'article UC 6 et indiquées dans le plan du zonage), en façade des parcelles privatives et sur celles-ci, sur une profondeur de 2 à 10 mètre, le long de la seule rive Nord-Est. La sauvegarde et le renouvellement des arbres plantés (de hautes futaies à feuilles caduques) seront à la charge des propriétaires des lots. Ces boisements sont destinés à épaissir les plantations prévues le long de la coulée verte, structure végétale nécessaire à l'organisation visuelle de la zone, en prolongement de la masse végétale du parc du château.

## UC SECTION III

## POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article	Coefficient d'occupation des sols	
UC 14		<p>En secteur UCa :</p> <p>Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UC3 à UC13 et des extraits du plan de zonage du PLU.</p> <p>En secteur UCb :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) applicable à la zone est à 0,25</li><li>• En ce qui concerne les extensions pour un usage résidentiel d'habitations existantes dans la zone et que ne permettrait pas l'application du COS, les droits à construire résiduels correspondent à l'application du COS, plus une surface de plancher forfaitaire de 35m<sup>2</sup> qu'une seule fois, à condition que cette extension respecte les autres articles du règlement.</li><li>• En cas de destruction d'un bâtiment par un sinistre accidentel et dans le cas où le COS ne pourrait pas s'appliquer, la reconstruction à l'identique est autorisée.</li></ul>