

ZONE UB

ZONE DES ENSEMBLES ISOLES DE GRANDS IMMEUBLES D'HABITAT DE LA PLAINE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère essentiellement résidentiel composée d'ensembles d'immeubles, avec les services et équipements qui leur sont directement nécessaires.

Elle contient un secteur UBa, avec la possibilité d'occupation des sols plus forte.

UB SECTION I

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

Article

Occupations et utilisations du sol interdites

UB 1

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

- Les établissements industriels
- Les bâtiments à usage agricole
- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de 3 mois
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides (sauf ceux mentionnés dans l'article UB-2) et de déchets, ainsi que de vieux véhicules
- Les terrains de camping et de caravaning
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

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**UB 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 activités tertiaires, notamment les services (banques, bureaux, équipements, commerces, etc.)
- Les équipements publics de service (à vocation éducative, culturelle, sportive, de santé, etc.)
- 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.

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

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

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

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

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**UB 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 pentes 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.

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

UB SECTION II

CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article

UB 3

Desserte par voies publiques ou privéesAccès

- 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 immeubles.

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 UB devront être aménagées de manière à assurer une circulation des voitures à vitesse réduite, garantir le respect de la priorité pour les piétons, deux roues et transports en commun éventuels ainsi que la tranquillité des habitations riveraines.
- Tout aménagement d'espace public devra intégrer les liaisons piétonnes et deux roues nécessaires à l'échelle de l'agglomération, de la commune ou du quartier.
- Les espaces réservés aux piétons et deux roues (cheminements, trottoirs...) devront être de largeur suffisante et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers...) ne constituent pas une gêne pour leurs usagers.

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

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

II – ASSAINISSEMENTEaux usées domestiques

- Dans l'attente de l'approbation du zonage d'assainissement, la mise en place des dispositifs d'assainissement devra être conforme aux dispositions suivantes :
 - Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation, dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.
 - Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.
 - En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux usées non domestiques

- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et à son décret d'application n° 93-743.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.
- Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.
- Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de Grenoble Alpes Métropole à qui appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station d'épuration doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et à un arrêté d'autorisation et/ou une convention de déversement.

Article UB 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 est obligatoire. • Il doit être obligatoirement en souterrain. <p><u>Téléphone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le raccordement des constructions au réseau public de téléphone est obligatoire. • Il doit être obligatoirement en souterrain. <p>IV – DECHETS</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de la collecte des déchets par regroupements (containers collectifs) pour les ensembles immobiliers résidentiels, le constructeur doit réaliser une aire de stockages des containers collectifs.
---	--	--

Article UB 5	Caractéristiques des terrains	SANS OBJET
-----------------------------------	--------------------------------------	------------

Article UB 6	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	<p>I. REGLE GENERALE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions principales et leurs annexes, garages compris, doivent être implantés à une distance minimale de 5 m (marge de reculement) de l'alignement. • Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, rampes d'accès, etc. n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement. Les garages en sous-sol total ou partiel (hauteur maximale au-dessus du niveau de la rue : 1,5 m) peuvent être construits à l'alignement à condition que leur dalle de couverture soit traitée en jardin ou espaces libres aménagés et accessibles (dallages, pavages, etc.). • De plus les locaux techniques d'intérêt général (poste de transformation EDF par exemple) pourront être implantés dans la marge de recul, voire à l'alignement, si cette implantation ne pose pas de problème de sécurité ou d'environnement. <p>II. REGLE S PARTICULIERES</p> <p><u>Ouvrages techniques d'intérêt général</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de nécessité, des implantations différentes peuvent être admises.
-----------------------------------	--	--

Article UB 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>I. REGLE GENERALE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions principales devront être implantées à une distance minimale de 10 m des limites séparatives. • En ce qui concerne les bâtiments annexes, garages en surélévation, services techniques divers, activités sans nuisance, etc..., leur implantation en bordure des limites séparatives est autorisée aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - ne pas excéder 2,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux - ne pas occuper plus de la moitié de la longueur de 2 au plus des limites séparatives, afin de préserver la continuité visuelle avec les parcelles contiguës. • Les garages en sous-sol peuvent être implantés le long des limites séparatives à condition que leur terrasse soit accessible et aménagée en jardin ou espaces libres (pavages, dallages, etc...). • 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. <p>II. REGLE S PARTICULIERES</p> <p><u>Ouvrages techniques d'intérêt général</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de nécessité, des implantations différentes peuvent être admises. <p>III. DISPOSITIONS QUALITATIVES</p> <p>Pour évaluer l'impact des constructions nouvelles sur le bâti existant, les pièces suivantes devront être jointes à la demande de permis de construire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un extrait du plan cadastral indiquant l'implantation des bâtiments existants. - Une notice descriptive des vis-à-vis.
-----------------------------------	---	---

Article UB 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.
-------------------------------	--	---

Article UB 9	Emprise au sol des constructions (CES)	<p>I. REGLE GENERALE</p> <ul style="list-style-type: none">• L'emprise au sol des bâtiments de toute nature (ou leur projection au sol s'ils sont supportés en tout ou partie par des pilotis) ne peut excéder 30 % de la surface de la parcelle.• Dans le cas où des constructions liées à des services publics ou privés, à des activités sans nuisance ou à des garages réservés à l'usage privatif des résidents seront édifiés en galette à rez-de-chaussée (ou en sous-sol pour les garages) et leur dalle de couverture traitée en espace collectif accessible, l'emprise au sol peut atteindre 50 % de la surface de la parcelle. <p>II. DISPOSITIONS QUALITATIVES</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

UB 10

Hauteur maximale des constructions

I. REGLE GENERALE

Hauteur relative

• Hauteur relative aux voies :

- La différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé (celui qui borde la voie du côté opposé à celui où est située la construction) ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
- S'il existe l'obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

• Hauteur relative aux limites séparatives :

- à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire (cf. art. UB 7), la différence de niveau de tout point de la construction à tout point de ladite limite ne doit pas excéder deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Hauteur maximale

• Il est précisé que la hauteur maximale fixée, 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.

• Immeubles collectifs d'habitation, immeubles de bureaux :

- la hauteur maximale est de 36 m mesurés au niveau de la terrasse ou en rive basse de toiture.

• Autres constructions :

- Les autres constructions autorisées ne pourront dépasser une hauteur de 5 m au niveau de la terrasse ou en rive basse de toiture, superstructures de faible emprise non comprises.

• 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

Equipements 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...).

Article**UB 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

- Le couronnement des immeubles devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminée et de ventilation, cages d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques, etc.

Constructions annexes

- Les constructions annexes à l'exception des abris jardin seront étudiées et réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs, etc.).

Antennes

- Elles seront obligatoirement collectives.

Clôtures

- Les clôtures sur alignement seront traitées avec des haies vives variées non persistantes (2/3 caduques, 1/3 persistantes).
- Les brises vues ne sont autorisés qu'à titre précaire en attente du développement végétal de la haie, ils seront de couleur vert foncé.
- Les clôtures sur limites séparatives seront si possible évitées. Si elles sont prévues, elles seront assurées par des haies vives éventuellement bordées d'un simple mur-bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté ou non d'un grillage à large maille assurant le passage de la végétation, ou mieux encore par des plantations arbustives et de haute tige ou des mouvements de terre engazonnés et plantés.
- Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

Article UB 11 (suite)	Aspect extérieur des constructions et des abords (suite)	<p><u>Haute Qualité Environnementale®</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Des adaptations à ces règles sont possibles en cas d'application des principes de la Haute Qualité Environnementale (HQE®), tels que l'économie et le renouvellement d'énergie, la réduction des risques naturels, la réduction de l'imperméabilisation des sols, la récupération des eaux de pluie, la réduction de la surchauffe d'été, l'éclairage naturel, la ventilation naturelle, etc.. Un guide pédagogique sur tous les dispositifs HQE® existants est joint en annexe.• Seront admis :<ul style="list-style-type: none">- les dispositifs et les matériaux destinés à économiser l'énergie (panneaux solaires...)- les dispositifs et les matériaux destinés à réduire la surchauffe d'été.- les toitures terrasses végétalisées pour la rétention des eaux de pluie.- Le stockage des eaux de pluie pour l'alimentation des WC et l'arrosage du jardin.• Seront préférés :<ul style="list-style-type: none">- L'orientation du bâti vers les expositions les plus ensoleillées, afin d'optimiser l'éclairage et l'échauffement naturels .- Des passées de toitures plus importantes vers l'orientation la plus exposée au soleil, afin de réduire la surchauffe d'été <p>Les clôtures sous forme de haies vives (doublée, éventuellement, de grillage) constituées d'essences locales.</p> <ul style="list-style-type: none">-
--	---	--

Article**UB 12****Stationnement****APPLICATION DE LA REGLE**

- 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'activité, auquel cas cette règle sera applicable.
- Les changements de destinations sont soumis à l'application de la règle de stationnement.

I - STATIONNEMENTS POUR VEHICULES MOTORISESHabitat

- 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 1,5 place 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.
 - La superficie d'une place est égale à 25 m².
 - La moitié de ces emplacements sera prévue en garages couverts ou parkings silos.

Autres

- Pour tout établissement public ou privé, les espaces pour le stationnement des véhicules doivent être :
 - suffisants pour assurer le parking ou le garage des véhicules de livraison et de services de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle
 - aménagés de telle sorte que les manoeuvres éventuelles de chargement ou de déchargement des véhicules puissent être effectués hors des voies ou espaces publics
- Pour les commerces on prévoira : 1 emplacement/25 m² de vente.

Article

UB 12

(suite)

Stationnement

(suite)

II - STATIONNEMENTS POUR LES VELOSHabitat

- 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 - PERSONNES A MOBILITE REDUITE

- Il doit être assuré 5 % du nombre total des places de stationnement pour l'habitat (arrondi au nombre supérieur) compris dans le nombre de places pour véhicules motorisés (prévu dans de deuxième l'alinéa du paragraphe « habitat »).
- Ces stationnements doivent être les plus proches de l'habitat.

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

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

Espace collectifs

- Tous les terrains non construits, les espaces sous pilotis ou en terrasse accessibles et aménagés à usage collectif, et non utilisés en parkings seront aménagés en jardins engazonnés, plantés ou espaces libres dallés, pavés ou sablés, à l'usage des occupants des immeubles.
- Des aires de jeux utilisables en tous temps et des aires de repos pourvues du mobilier urbain adéquat y seront prévues.
- La surface de ces espaces collectifs, stationnement non compris, sera au moins égale à 35% de la surface de la parcelle; elle pourra comprendre, le cas échéant, les dalles des bâtiments annexes traités en jardins.

Aires de stationnement

- Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 1.000 m² devront être isolées des voies principales par une plate-bande de 1,5 m de largeur minima, engazonnée ou plantée d'arbustes et être plantée d'essences de haute tige, à raison d'un arbre tous les 6 véhicules au moins.

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).
- 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.

Article UB 13 (suite)	Espaces libres et plantations (suite)	<p><u>Pleine terre</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour assurer l'aspect végétal de la zone, faciliter l'infiltration des eaux pluviales et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre. • Seront interdits sur cette emprise : <ul style="list-style-type: none"> - toute construction enterrée - tout matériau imperméable - les aires de stationnement y compris les aires engazonnées • Seront admis sur cette emprise : <ul style="list-style-type: none"> - les matériaux perméables - les plantations - les aires de jeux pour enfants - les dessertes piétonnes. • L'emprise de la pleine terre sera calculée en fonction des superficies des terrains (« coefficient de pleine terre ») de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> - pour les terrains inférieurs à 500 m² : néant - pour les terrains supérieurs à 500 et inférieurs à 1000m² : 15% (pour l'ensemble du tènement) - pour les terrains supérieurs à 1000 et inférieurs à 2000m² : 20% (pour l'ensemble du tènement) - pour les terrains supérieurs à 2000m² : 25% (pour l'ensemble du tènement).
--	--	---

UB SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14	Coefficient d'occupation des sols	<ul style="list-style-type: none"> • Le Coefficient d'occupation des Sols (COS) applicable à la zone UB est égal à 0,60. • Le Coefficient d'occupation des Sols (COS) applicable à la zone UBa est égal à 0,80.
------------------------------------	--	---