

TITRE II :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES : U**

ZONE UA

ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS A CARACTERE MAJORITAIREMENT TRADITIONNEL, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES (CŒUR DU VILLAGE ET SES INSPIRATIONS, ANCIENS HAMEAUX, SECTEURS DES EQUIPEMENTS PUBLICS)

CARACTERE DE LA ZONE

- Il s'agit de la zone urbaine de Seyssins la plus riche de par sa morphologie, sa diversité, et la mixité de ses fonctions.
- Elle accueille à la fois :
 - l'habitat
 - les équipements publics
 - les commerces de proximité et services à la population
 - des activités économiques secondaires non nuisantes compatibles avec la vie urbaine (notamment, l'artisanat...).
 - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'habitat, les services et les activités économiques forment des secteurs très divers, mais unis par leur caractère de tradition et de centralité:
 - Premièrement, ce sont les secteurs UA exprimant une centralité traditionnelle (ancienne ou d'inspiration) qui est celle des bourgs et des villages (maisons de pays de 3 niveaux + combles). Les caractéristiques urbanistiques et les qualités architecturales de ces secteurs impliquent des dispositions particulières permettant d'en préserver le caractère et de les conforter. Ce sont :
 - Le Cœur du Village (secteur le plus ancien de Seyssins)
 - Les inspirations du cœur villageois à Montrigaud et au Pied du Coteau
 - Les anciens hameaux.
 - Deuxièmement, ce sont des secteurs classés en UAa, avec un COS de 0,40 qui, par leur qualité environnementale et leur localisation à proximité des équipements et services doivent pouvoir accueillir des opérations de qualité. Ce sont :
 - La « couronne » autour du Cœur du Village
 - Des parcs arborés bâtis ou à bâtir.
 - Troisièmement, c'est le secteur UAb avec un COS de 0,35 situé dans la Plaine dont les capacités de mutation et d'évolution permettent d'envisager la constitution progressive d'un tissu présentant des qualités urbaines plus affirmées tout en respectant la nature des constructions existantes.
 - Enfin, c'est le secteur UAc, zone d'habitat mixte correspondant au projet « les Jardins de la Baume ».

**CARACTERE
DE LA ZONE**

- Les équipements publics sont regroupés en secteurs :
 - soit formant une centralité à l'échelle de la commune
 - notamment, dans le secteur du Prisme
 - soit accompagnant les axes principaux de la commune :
 - dans la Plaine (à proximité de la ligne du tramway)
 - dans le Centre (aux abords de l'axe historique de Seyssins)
 - dans le Village (aux abords de la route de Claix).
- La zone UA contient également un secteur particulier UAml autour du site du Mas de Louvat (situé proche du Cœur du Village) dont la vocation est de protéger le parc ancien.
- La zone UA 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.

UA SECTION I		NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
Article UA 1	Occupations et utilisations du sol interdites	<p>Sont interdits tous les types d'occupations non expressément mentionnés à l'article UA 2, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à usage industriel • Les constructions agricoles • Les activités économiques susceptibles d'entraîner des nuisances (bruits, odeurs, fumées...) non compatibles avec les habitations riveraines • 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 UA-2) et de déchets, ainsi que de vieux véhicules • Les terrains de camping ou de caravaning • L'ouverture et l'exploitation de toute carrière • Toute construction pouvant nuire à l'harmonie du parc ancien en secteur UAml. • Toute transformation en habitation des locaux commerciaux et d'activités de la Plaine, du Centre et du Village. <p>Corridors écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute nouvelle construction est interdite à l'intérieur des corridors écologiques, indiqués sur le plan du zonage. <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 style="padding-left: 40px;">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>

Article**UA 1****Occupations
et utilisations
du sol
interdites**

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.

Sont interdits :

>> A moins de 3 m de la limite de l'ouvrage public (digue), aucune construction, annexe, piscine, ou excavation ne doit être autorisée.

>> Sont autorisées les plantations et les clôtures.

>> En cas de construction au delà de ces 3 m, la fouille admissible ne devra pas avoir une profondeur supérieure au 2/3 de la distance la séparant de la limite de l'ouvrage public.

>> Ceci s'impose également pour les fouilles provisoires, et, dans tous les cas, en deçà d'une bande de 15 m à compter de la limite de l'ouvrage public.

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

Sont admis sous condition :

- La reconstruction à l'identique sans changement de destination 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 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 activités tertiaires :
 - les services et les équipements
 - les commerces
 - les bureaux
 - les banques
 - les hôtels
 - les restaurants
 - halls d'exposition
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif de service (à vocation éducative, culturelle, sportive, de santé, etc.)
- Les établissements artisanaux (avec les annexes nécessaires liées à leur activité), si elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les 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 :
 - de superstructure (châteaux d'eau, stations de pompage, relais hertziens, ligne de transport ou de distribution d'énergie, station d'épuration, etc ...)
 - d'infrastructure (aires de stationnement ouvertes au public, voirie automobile, chemins piétons, etc.)
- Les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif tels que pylônes, transformateurs EDF, etc.
- Les clôtures.

En outre, la transformation (sauf si le changement de destination ne nécessite pas de travaux) ou la suppression de tout bâtiment situé dans cette zone est soumise à autorisation.

- Le secteur est concerné par l'article L.123-1-5-16 du Code de l'urbanisme, qui permet, en cas de réalisation d'un programme de logements, d'affecter un pourcentage de ce programme à des catégories de logements, défini dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette obligation fixe à 35% le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser pour toute opération immobilière à partir de 8 logements.

La localisation et la description de cette obligation sont reportées sur un plan de mixité de l'habitat.

- En secteur UAml, les nouvelles constructions et les extensions du bâti existant doivent respecter l'harmonie du parc ancien.

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

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

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.

SITES HISTORIQUES

- La zone UA contient des sites qui, pour leurs valeurs historiques, doivent être protégés, en application de l'alinéa 7 de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :
 - Ces sites (Le Château de la Baume, Castel Monjoie, La Croix de la Baume, La Colombière, la Maison du Priou, Le Châtelard, Harivel du Rocher (Hôtel de Ville), La Bérange, la Maison Blanche, la Maison aux Trois Tours, le Mas Louvat) sont répertoriés sur le plan du zonage.
 - Ces sites sont soumis au permis de démolir (articles L.123-1-7^e, L.430-1 et L.430-2 du Code de l'Urbanisme).
 - Les constructions nouvelles doivent assurer la protection de ces sites sur le plan urbanistique.
 - Dans le cas du site du Châtelard, les dépendances de cette maison forte doivent être exploitées avant toute nouvelle construction dans le secteur.
- Des exceptions peuvent être admises en cas de réalisation ou de transformation d'équipements d'intérêt général.

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

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.

UA SECTION II

CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article

UA 3

Desserte par voies publiques ou privées

I. REGLE GENERALE

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 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 UA 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.

II. REGLES PARTICULIERES

Sites historiques

- Les accès automobiles ne doivent pas traverser l'espace privé de la Bérangère (se trouvant entre les bâtiments et la voie publique) afin de ne pas décomposer l'ensemble architectural du site.

Article**UA 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 L.214-1 du code de l'environnement et du décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau.
- 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 UA 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 la collecte des déchets par regroupements (containers collectifs) pour les ensembles immobiliers, le constructeur doit réaliser une aire de stockages des containers collectifs.
-------------------------------------	--	--

Article UA 5	Caractéristiques 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
UA 6****Implantation des
constructions
par rapport aux
emprises
publiques****I. REGLE GENERALE**

- 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.

II. REGLES PARTICULIERESSites historiques

- Dans le cas de la Colombière :
 - la cour formée par les bâtiments existants doit demeurer libre de toute construction car elle représente une transition entre l'espace privé et l'espace public ;
 - toute construction devant la façade du bâti existant donnant sur la voie publique est interdite.
- Dans le cas de La Béragère :
 - l'espace donnant sur la voie publique doit être maintenu car il compose un ensemble architectural avec le bâti existant.
- Dans le cas de la Maison Blanche
 - toute construction devant la façade du bâti existant donnant sur la voie publique est interdite.
- Des implantations différentes peuvent être admises en cas de réalisation ou de transformation d'équipements d'intérêt général.

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

- L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative dans les secteurs UA, UAa et UAc. Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- Dans le secteur UAb, les constructions principales nouvelles devront être implantées à une distance minimum de 4 m des limites séparatives. Toutefois les constructions annexes (garages, ateliers de bricolage, abris de jardin) peuvent être implantées jusqu'en limite séparative à condition que la hauteur de la rive basse de la construction située en limite séparative ou à moins de 4 m de cette limite n'excède pas 2,5 m par rapport au terrain naturel.
- Toutefois, 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. Les piscines devront être implantées à 4 m des limites séparatives.
- Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

II. REGLE S PARTICULIERESOuvrages 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.

Article UA 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>I. REGLE GENERALE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons d'ensoleillement, de sécurité ou de fonctionnement. • Les bâtiments d'une surface inférieure à 20m² devront être si possible accolés aux bâtis existants. <p>II. REGLES PARTICULIERES</p> <p><u>Sites historiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Cas du Château de la Baume, de Castel Monjoie, de la Croix de la Baume, de Harivel du Rocher (Hôtel de Ville), du Mas Louvat et de la Maison aux Trois Tours : <ul style="list-style-type: none"> - Une zone non aedificandi avec une largeur de 2 mètres est définie à partir de tout point du périmètre extérieur de l'emprise au sol du bâti existant. - De plus, du côté du parc, cette zone a une largeur plus importante : elle est équivalente à la hauteur du bâti existant (prise en rive basse de toiture) augmentée de la moitié ($L = H \times 1,5$). - Toutefois, des adaptations peuvent être autorisées en fonction de la topographie du terrain et de la morphologie du bâti existant - Des implantations différentes peuvent être admises en cas de réalisation ou de transformation d'équipements d'intérêt général.
-----------------------------------	--	---

Article UA 9	Emprise au sol des constructions	<p>I. REGLE GENERALE</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface totale du tènement concerné. <p>II. REGLES PARTICULIERES</p> <p><u>Equipements publics</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la réalisation d'équipements publics, on ne tiendra pas compte du C.E.S. maximum défini précédemment. <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 (50% maximum) 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**UA 10****Hauteur maximale des constructions****I. REGLE GENERALE**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 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
- Des adaptations à cette règle sont possibles en bordure de certaines voies privées de faible importance.

Hauteur maximale

- La hauteur maximale est fixée :
 - dans la zone UA à : 9 m en rive basse de toiture, 12 m au faîtage
 - dans les secteurs UAa et UAb à : 10 m au faîtage
 - dans le secteur UAc : 14m au point le plus haut du bâtiment à construire
- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale autorisée est de 12m au point le plus haut du bâtiment à construire, dans la mesure où le dernier niveau habitable respecte un retrait minimal de 2m par rapport à l'ensemble des façades du bâtiment à construire, afin d'en garantir l'intégration paysagère.
- Cette hauteur représente la distance maximum entre tout point de l'égout de toiture ou du faîtage et sa projection verticale sur le terrain naturel avant travaux.
- 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.

- 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 PARTICULIERESConstructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques (tels que châteaux d'eau, postes de transformation EDF, tours de séchage, station de pompage etc...).

Sites historiques

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne doit pas dépasser celle du bâti existant en rive basse de toiture (dans le cas de la Maison Blanche, la valeur de référence est la toiture à deux pans non celle de la tour).
- Des règles différentes peuvent être admises en cas de réalisation ou de transformation d'équipements d'intérêt général.

Article**UA 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

• Compte tenu des caractéristiques et des qualités particulières des secteurs d'habitat ancien, toute demande de construction devra comporter les éléments permettant d'apprécier comment la construction projetée prend effectivement en considération le contexte naturel et urbain dans lequel elle s'inscrit (prise en compte des modes d'implantation, des volumes, matériaux et couleurs des constructions voisines) et comment elle réalise son intégration dans ce contexte.

• Les objectifs de ce PLU sont le respect du cadre de vie. Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans le cadre bâti existant. Par ailleurs, et afin d'assurer une insertion durable du bâti dans l'environnement, 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
- Les matériaux permettant une meilleure isolation thermique, afin d'économiser les énergies
- Les installations permettant le renouvellement des énergies (telles que les capteurs solaires...).

(Voir la rubrique haute qualité environnementale en fin d'article)

Aspect général des constructions

• Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région sont interdites, de même que les pastiches d'architecture d'une autre époque.

• Les constructions annexes, et en particulier les garages, seront étudiées et réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs, etc...).

• Les façades des magasins éventuels seront traitées en accord avec le reste de l'immeuble.

• Les bâtiments d'une surface inférieure à 20 m² devront être réalisés en continuité architecturale avec les bâtiments existants.

Matériaux et couleurs

• A l'exception de la zone UAc, la couleur des matériaux de couverture doit être dans le ton de « terre cuite vieillie » et ces matériaux doivent être teintés dans leur masse. En cas de vérandas, d'autres matériaux et couleurs pourront être autorisés.

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

• Les enduits extérieurs et les boiseries peintes doivent respecter la tonalité générale du site paysager et ne doivent pas être vives.

• Tout plaquage en parement de pierre est interdit sur de grandes surfaces des façades.

• A l'exception de la zone UAc, 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**UA 11****(suite)****Aspect extérieur des constructions et des abords****(suite)**Toitures

- Les couvertures en tôle ondulée métallique ou amiante-ciment sont interdites.
- Les toitures terrasse sont interdites sauf
 - dans le cas de garages enterrés ou de terrasses accessibles de faibles dimensions).
 - en cas de dispositifs HQE (voir ci-dessous)
 - en secteur UAc, où les toitures terrasses pourront être réalisées pour la rétention des eaux pluviales (toitures terrasses végétalisées) ou pour l'agrément des habitants (toitures terrasses accessibles).
- Les toitures à une seule pente ou les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes et dans la mesure où ils s'intègrent dans le volume général des constructions avoisinantes.
- A l'exception des vérandas les toitures auront l'aspect de la tuile et s'harmoniseront avec les toitures voisines.
- Des dépassées de toit d'au moins 0,40 m sont obligatoires sauf impossibilité technique.

Antennes

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

Pour les activités autorisées (artisanat, bureaux, commerces)

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

Clôtures et portails

- A l'exception de la zone UAc, lorsqu'ils sont prévus, les murs de clôture ainsi que les murs de soutènement doivent être traités en pierres apparentes, en crépi rustique ou béton bouchardé.
- Sont interdites les clôtures préfabriquées en béton et en plastique.
- Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.
- Lorsqu'elles sont prévues sous forme d'un grillage, les clôtures doivent être doublées de haies vives d'essences végétales locales variées non persistantes. Un guide de plantations est inséré dans les annexes du PLU.
- 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 et les murs devront être adaptées à leur destination et s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain. Leur hauteur est limitée à 2m.
- 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.

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

- Toutefois en limites séparatives, des murs d'une hauteur maximum de 2 m peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à une nécessité (protection contre le bruit, préservation de l'intimité...) et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans leur environnement.

- 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.
- Les piliers de part et d'autre des portails seront traités avec les mêmes matériaux que les façades des habitations ou les murs de clôture s'ils existent.

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, à l'exception de la zone UAc.

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.

Sites historiques

- Sauf pour le site de la Maison du Priou (qui est intéressant surtout pour ses détails architecturaux), les toitures des nouvelles constructions doivent avoir les mêmes pentes que celles des toitures du bâti existant.
- Toute transformation du bâti existant doit préserver son aspect général (notamment, les matériaux, les toitures, les ouvertures).
- Le remplacement des clôtures végétales par des clôtures végétales est interdit, afin de ne pas altérer le caractère du site.
- Dans le cas de La Colombière, les nouvelles constructions doivent respecter le système de percements du bâti existant.
- Des règles différentes peuvent être admises en cas de réalisation ou de transformation d'équipements d'intérêt général.

Article

Stationnement

UA 12

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 varie en fonction des secteurs de la commune (portés sur le document graphique) :
 - en secteur A : 1,5 place par logement
 - en secteur B : 2 places par logement
 - dans le reste de la commune : 2,5 places par logement
- En cas d'extension des habitations existantes :
 - Sauf impossibilité technique, il doit être réalisé 1 place par logement s'il n'y a aucun stationnement.
- 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.

Autres

- 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 activités autorisées (artisanat et bureaux..):
 - 1 emplacement/50 m2 de surface de plancher en secteur A
 - 1 emplacement/25 m2 utiles dans le reste de la commune
 - pour les commerces autorisés : 1 emplacement/25 m2 de vente
 - pour les bâtiments publics : 1 emplacement/20 m2 utiles
 - pour les restaurants : 1 emplacements/10 m2 de restauration
 - pour les hôtels : 1 emplacement/2 chambres.
 - pour les établissements hospitaliers 1 emplacement/3 lits

Article**UA 12****(suite)****Stationnement****(suite)**

- Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à proximité.
- De plus, les équipements publics existants et leurs extensions ne sont pas soumis à ces normes de stationnement.

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

UA 13

Espaces libres et plantations

I. REGLE GENERALE

Généralités

- Les constructions nouvelles respecteront les espaces verts existants (rappel : l'emprise au sol ne doit dépasser 50%).
- 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, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallage, pavage, pelouse).
- Dans les secteurs UAa et UA b les opérations d'ensemble d'habitations comporteront au moins 20% d'espaces verts à usage privatif ou communs.

Plantations

- Plantations existantes :

- Les boisements, haies naturelles 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 :

- Utiliser des essences végétales locales variées et réduire le plus possible l'utilisation de végétaux persistants (thuyas, lauriers, troènes, résineux) Un guide de plantations est inséré dans les annexes du PLU.
- 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).

Article
UA 13
(suite)

Espaces libres et plantations

(suite)

Espaces boisés classés

• Les espaces boisés figurant au plan du zonage sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à I.130-6 et R.130-1 à R.130-4 du Code de l'Urbanisme.

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 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). |

II. REGLES PARTICULIERES

En secteur UAml :

• Les nouvelles constructions et les extensions du bâti existant doivent respecter l'harmonie des espaces verts (parc ancien).

UA SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article

UA 14

Coefficient
d'occupation
des sols**I – REGLE GENERALE**

- Dans les zones UA et UAc, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

I – REGLES PARTICULIERESDans le secteur UAa

- Le COS est fixé à 0,40.

Dans le secteur UAb

- Le COS est fixé à 0,35.

Constructions existantes

- En ce qui concerne les extensions pour un usage résidentiel d'habitations existant dans ces deux zones et que ne permettrait pas l'application du COS, il ne sera pas tenu compte de ce COS dans la mesure où ces améliorations respectent les autres articles de ce règlement et n'excèdent pas 35 m² de surface de plancher supplémentaire.