

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### Caractère de la zone

La zone 1AU, ouverte à l'urbanisation, est destinée au développement des espaces urbains, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et les équipements.

L'urbanisation se fera principalement dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble (lotissements, Z.A.C., groupes d'habitation).

Elle se décline en secteur :

- 1AU identifie une zone d'urbanisation future à vocation principale d'équipement,
- 1AUa identifie la zone d'urbanisation future le long de la rue Albert Gaudet, à vocation principale d'habitat,
- 1AUb identifie les zones d'urbanisation future le long de l'avenue de la Bergerie (RD82h), à vocation principale d'habitat. Une partie du secteur est concernée par l'application de l'article L.123-1-5, 13bis du Code de l'urbanisme qui délimite une densité minimale de 40 log/ha autour de la gare.

La construction peut être admise :

- dès lors que les voies et réseaux divers situés à proximité immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans le secteur considéré,
- et à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, en prévoyant la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement de la zone et au fur à mesure de leur réalisation.

Le développement de chaque unité de la zone devra être compatible avec les conditions d'aménagement et d'équipement qui sont prévues par le P.A.D.D., les orientations particulières et le règlement pour garantir la réalisation d'aménagements d'ensembles cohérents.

Une partie de la zone AU est concernée par l'existence de risques naturels identifiés par la carte des aléas. Ce document est présenté en pièce 6 du PLU. L'existence de ces risques justifie des conditions et prescriptions pour les constructions ou installations autorisées.

*Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet.*

### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'exploitation agricole
  - Les constructions à usage d'activités industrielles
  - L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
  - Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
  - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
- Dans les secteurs compris en zones de risques naturels, indiqués au document graphique sont interdits :**
- Secteur RG (mouvement de terrain) :**
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages sont liés au risque à l'origine du classement en zone interdite.
  - Les bassins et les piscines,
  - Les affouillements et exhaussements sont interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

### Article 1AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1 - Conditions générales :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité.
- Les occupations et utilisation doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et d'équipement prévus pour le site.

- **Au titre de l'article L. 123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme, pour les zones 1AUa et 1AUb**, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :
  - 30% de logements sociaux.
- **Au titre de l'article L. 123-1-5, 13bis du Code de l'Urbanisme**, les projets mis en place devront respecter une densité minimale de 40log/ha.  
Ne sont pas concernés les extensions de constructions existantes et la réalisation d'annexes.

## 2 - Conditions particulières :

- a) Les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, groupes d'habitations) aux conditions suivantes :
    - L'opération ne doit pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone 1AU concernée et de celles qui lui sont limitrophes. Ainsi, le projet doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers.
    - Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics seront pris en charge par le pétitionnaire.
  - b) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, aux conditions suivantes à condition de s'inscrire dans les opérations d'ensemble admises à l'alinéa a),
  - c) Les constructions et installations à usage d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux :
    - à condition qu'elles s'inscrivent dans les opérations d'ensemble admises à l'alinéa a),
    - à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que sonores ou olfactives, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques,
    - pour les activités commerciales ou parties à usage commercial des activités artisanales, à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
  - d) Les constructions à usage d'équipement public, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
  - e) L'extension limitée des constructions existantes à 20% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU.
  - f) Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
    - d'être justifiés par des raisons techniques de construction, de viabilisation,
    - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **Dans les secteurs compris en zones d'aléas naturels, indiqués au document graphique comme constructible sous condition :**
- Secteur RG (mouvement de terrain) :**
- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
    - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
  - b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
    - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
    - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
  - c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
  - d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
    - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
    - les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
  - e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
    - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
    - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
  - f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

**Secteur Bg (mouvements de terrain) :**

- Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

**Secteur Bv (ruissellement sur versant) :**

- Construction autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

**ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

**1 – Accès**

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- La création de nouveaux accès privés (automobiles et modes doux) à partir de la zone sur la RD82h (avenue de la Bergerie) est interdite, en dehors de ceux prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.
- La création de nouveaux accès privés automobiles à partir de la zone sur le chemin des Rogations est interdite.

**2 – Voirie**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement particulières.  
En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.  
Pour le service de collecte des ordures ménagères, le dimensionnement devra respecter le règlement de collecte.

**3 – Cheminements piétons et cycles**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques.

**ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT****4.1. Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, le cas échéant complétée soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

**4.2.- Assainissement****a) Eaux Usées :**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

**b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés

#### **Secteur Bg (mouvements de terrain) :**

- Le rejet des eaux usées, pluviales et de drainage doit se réaliser :
  - soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion,
  - soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

#### **4.3. - Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

#### **4.4. - Techniques alternatives**

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Toutefois, ils devront être implantés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

#### **4.5. – Collecte des déchets**

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements.

Les aménagements devront respecter le règlement de collecte des déchets ménagers du SICTOM du Guiers (Cf. annexes sanitaires du PLU).

### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Rappel :**

- *Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet.*
- *Une partie de la zone AU est concernée par l'application de l'article L.123-1-5, 13bis du Code de l'urbanisme qui délimite une densité minimale de 40 log/ ha autour de la gare.*

#### **1 - En 1AUa les constructions peuvent être implantées :**

- soit à l'alignement des voies,
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies (ou à défaut depuis la limite d'emprise).

#### **2 - En 1AUb et 1AU toute construction doit respecter les reculs minimum suivants :**

- 15 m min par rapport à la limite de l'emprise publique de l'avenue de la Bergerie,
- 5 m min par rapport à la limite de l'emprise publique du chemin des Carmes, chemin du Grabier, chemin de la rebatière.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

3 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Rappel :**

- *Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet.*
- *Une partie de la zone AU est concernée par l'application de l'article L.123-1-5, 13bis du Code de l'urbanisme qui délimite une densité minimale de 40 log/ ha autour de la gare.*

- Les constructions doivent être implantées en retrait :  
la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Néanmoins l'implantation à moins de 3m pourra être autorisée ou exigée dans les cas suivants :
  - Si la parcelle contiguë comporte une construction implantée sur la limite séparative avec une façade mitoyenne aveugle, la construction projetée devra s'y adosser dans la limite du gabarit des constructions voisines.
  - Si la construction projetée a une hauteur inférieure ou égale à 3,5m, quelle que soit l'implantation des bâtiments sur les parcelles contiguës.

#### ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

#### ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitations (hors annexes isolées) doit être de 40% au maximum.

**Secteur RG (mouvement de terrain), Secteur RV (ruissellement sur versant) :**

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, (sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée)

#### ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

##### 2 - Règle

- La hauteur des constructions principales ne peut excéder :
  - En zone 1AUa : 12 mètres mesurés au faîtage ou à l'acrotère
  - En zones 1AU et 1AUb : 15 mètres (R+4+C) mesurés au faîtage ou à l'acrotère
- Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale est limitée à 5 mètres au faîtage.

##### 3 - Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite.

#### ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

##### a) **Rappels :**

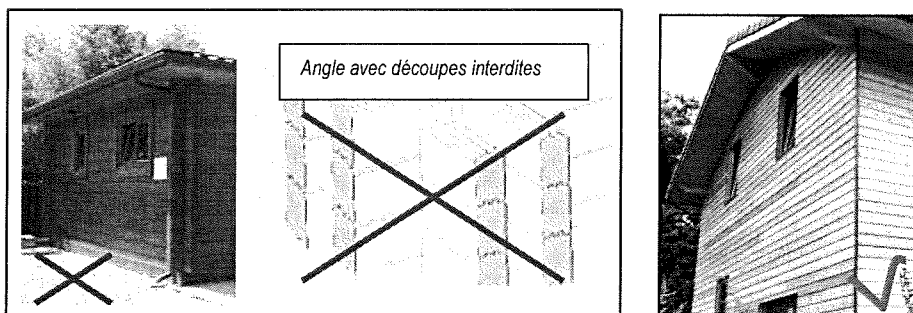
- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.
- Une partie de la zone est concernée par des prescriptions relatives aux aléas naturels.

##### b) **Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.  
En l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.  
Sauf disposition particulière pour les constructions situées dans les zones d'aléa indiquées au document graphique, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,6 m au-dessus du terrain naturel.

**c) Les constructions bois :**

- Les constructions utilisant les techniques de poteaux poutres, ossatures bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les constructions en rondins sont interdites

**2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES****a) Pour les constructions à usage d'habitation :****▪ Façades :**

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons d'origine locale, brique, bois, verre, ...)

**▪ Toitures :**

- les toitures auront une pente supérieure ou égale à 50%. Les toitures terrasses sont interdites.
- Des dispositions différentes sont possibles :
  - pour des raisons architecturales,
  - pour l'augmentation de la densité bâtie,
  - dans le cas d'utilisation de matériaux renouvelables, d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, ou la production d'énergie renouvelable ou d'utilisation de procédés de construction écologique correspondant aux besoins de consommation domestique des occupants de l'immeuble.
- les débords de toit seront limités à 1 m du nu du mur,
- les matériaux de couverture sera de ton « terre cuite vieillie et teinté dans leur masse.
- une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises,...)

**▪ Ouvertures :**

- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.
- l'aménagement de façades commerciales, comportant des vitrines d'expositions, des éléments décoratifs ou publicitaires, est interdite dans la partie supérieure des constructions (partie située au-dessus du niveau haut du rez-de-chaussée, ou bien délimitée par un bandeau ou corniche).

**▪ Bâtiments annexes isolés de la construction principale**

**Principe :** Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Les toitures comportant une seule pente sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes de pentes, de couvertures sont autorisées.

- Clôtures

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Sauf disposition particulière pour les terrains situés dans les zones d'aléa indiquées au document graphique, les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes :

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - soit de murs bahut d'une hauteur comprise entre 0,60m et 1 mètre, surmontés de grilles, grillages, lices ou traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,80 m,
  - soit d'une haie végétale mixte, composée de plantes de caduque et persistante.
- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des compositions de clôtures différentes peuvent être admises dans le cas d'une opération d'ensemble (ZAC, permis d'aménager) et d'un parti architectural.

- Locaux techniques et équipements techniques.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

## b) Pour les constructions à usage d'équipement :

- Façades :

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades perceptibles depuis la RD1006 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons d'origine locale, brique, bois d'essence locale, verre, ...)
- Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

- Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, s'intégrant aux formes urbaines environnantes,
- Elles doivent être de recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.

- Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

- Clôture :

- Les clôtures sont facultatives.
- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes que la propriété et dans le voisinage immédiat,

- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste. Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites.
- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou panneau grillagé de couleur foncé. En cas de doublement par une haie, des essences locales mixtes sont imposées
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 2,00 m max. pour raison technique et de sécurité des équipements
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des compositions de clôtures différentes peuvent être admises dans le cas d'une opération d'ensemble (ZAC, permis d'aménager) et d'un parti architectural.

▪ Locaux techniques et équipements techniques.

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.
- Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

#### ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré, si possible, en dehors des voies publiques.

Pour les maisons individuelles et les formes intermédiaires : 2 places de stationnement dont 1 place min. sur la parcelle,

Pour les collectifs : 1,5 place de stationnement.

En cas d'impossibilité architecturales ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme
  - Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
  - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- Stationnement des deux roues :  
Il est exigé un emplacement de 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
- Les normes à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

#### ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Rappel : les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Dans les opérations d'ensemble portant sur une superficie de plus de 3.000 m<sup>2</sup>, il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération. Les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts et d'équipements collectifs existants ou prévus aux orientations d'aménagement.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies mono-végétales sont interdites.

#### ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Le COS n'est pas réglementé