

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU concerne principalement des secteurs à vocation d'habitat pouvant cependant accueillir des équipements collectifs et des activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone, mais aussi des secteurs à vocation d'activité économique, de loisirs et d'équipement.

Des Orientations d'Aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, en plus des règles des zones urbaines correspondantes.

Elle est destinée à assurer à court terme le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente, et en accord avec le paysage naturel ou bâti existant.

Cette zone comprend :

- un secteur 1AUb(a) à vocation d'habitat sur les Contamines,
- un secteur 1AUc(a) d'extension résidentielle sur les Contamines,
- un secteur 1AUc d'extension résidentielle sur le Clos de la Foire,
- un secteur 1AUcp à vocation de parc urbain aux abords du château Delphinal.

La zone 1AU compte trois orientations d'aménagement sur le secteur des Côtes, des Contamines et du Clos de la Foire. Les opérations futures devront leurs êtres compatibles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. POUR LES SECTEURS 1AUb(a), 1AUc(a), 1AUc

- les garages collectifs de caravanes,
- les campings et caravanings,
- le stationnement de caravanes,
- les dépôts de véhicules
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre,
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux indispensables à la construction et aux équipements publics,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions agricoles,
- les constructions industrielles,
- les constructions à usage d'entrepôt.

2. POUR LE SECTEUR 1AUcp

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 2 sont interdites.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation ne peut être réalisée qu'après définition d'une opération d'ensemble, portant sur la totalité des terrains de la zone 1AU concernée. Le plan d'ensemble proposé définira en particulier, par unité de construction, l'emprise au sol et la surface de plancher, et devra être compatible avec les dispositions des « Orientations d'Aménagement ».

En outre, le projet devra aller dans le sens d'une urbanisation cohérente du site en tenant compte de l'ensemble du secteur dans lequel il s'inscrit.

Pour qu'une opération soit admise dans la zone, il est nécessaire que les réseaux soient réalisés de manière concomitante à l'opération.

Avant l'ouverture à l'urbanisation et afin de préserver ces secteurs d'une urbanisation diffuse qui compromettrait leur aménagement futur, il n'est admis principalement que la gestion des constructions existantes.

1. DANS LE SECTEUR 1AUb(a)

Sont admis (hors ouverture à l'urbanisation) :

- les travaux de réfection des bâtiments existants, d'extension du volume existant et de construction d'annexes, sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone et dans la limite de 40 m² de Surface de Plancher supplémentaire,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

2. DANS LE SECTEUR 1AUc(a) et 1AUc

Sont admis (hors ouverture à l'urbanisation) :

- les équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les travaux de réfection des bâtiments existants, d'extension du volume existant et de construction d'annexes, sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

3. DANS LE SECTEUR 1AUcp

Sont admis :

- les logements de gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'équipement ne dépassant pas 150 m² de Surface de Plancher,
- la construction ou la réhabilitation de bâtiments à vocation exclusive de loisirs ou sportives, et d'activités culturelles,
- la création d'infrastructures et d'installations à vocation exclusive de loisirs ou sportives.

Sont admis pour les bâtiments existants :

- l'aménagement de cheminements doux,
- les installations nécessaires et liées exclusivement à la qualité du parc urbain.

Logements à usage locatif sociaux :

En application des objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais, toute opération de construction comportant au minimum 5 logements ou opération d'aménagement entraînant la création de 5 lots minimum doit consacrer un minimum de 20% de logements à usage locatif sociaux. La Surface de Plancher de logements locatifs sociaux ainsi produite doit représenter un minimum de 20 % de la Surface de Plancher totale produite dans l'opération

Pour les zones 1AUb(a) et 1AUc(a) la règle suivante s'applique, toute opération de construction comportant au minimum 5 logements ou opération d'aménagement entraînant la création de 5 lots minimum doit consacrer un minimum de 20% de logements à usage locatif sociaux, en nombre.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – Accès et voirie

1. ACCES

1.1. Prescriptions générales

L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ils doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être réalisés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, intensité du trafic),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour des raisons de sécurité, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité.

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, sera privilégiée.

La création de nouveaux accès pourra être interdite si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

En cas de création d'un nouvel accès, il pourra être exigé la suppression de l'accès existant.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

1.2. Prescriptions particulières

Dans le secteur 1AUc, les portails d'entrée devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la voie, pour des raisons de sécurité. Les portails d'entrée pourront exceptionnellement être autorisés à s'implanter en limite de voie lorsqu'ils débouchent sur une impasse présentant un trafic de faible importance.

Dans les périmètres couverts par des orientations d'aménagement (les Contamines, le Clos de la Foire), les accès devront être compatibles avec ceux traduits dans les schémas d'aménagement.

2. VOIRIE

2.1. Prescriptions générales

Les voies publiques et privées doivent :

- avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères,
- être raccordées aux deux extrémités aux voies existantes ou à créer. En cas d'impossibilité, des voies en impasse pourront être autorisées avec des aménagements permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (zone de retournement pour les véhicules de services),
- être arborés avec la plantation d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre tous les 18m sur au moins l'un des côtés de la rue.

2.2. Prescriptions particulières

Dans les secteurs 1AUb(a), 1AUc(a) les voies réservées à la desserte interne d'opérations d'aménagement devront avoir au minimum le profil défini dans les zones référencées UBa et UC (cf. articles UB3 et UC3).

Des cheminements doux pourront être imposés.

Un espace adapté au stockage des ordures ménagères devra également être prévu. La surface et l'accès seront adaptés à l'approche des véhicules de collecte et son emplacement sera localisé en limite de la voie publique.

Dans les périmètres couverts par des orientations d'aménagement (les Contamines, le Clos de la Foire), les voiries devront être compatibles avec celles traduites dans les schémas d'aménagement.

ARTICLE 1AU 4 – Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**
 - le raccordement au réseau public d'égouts par un dispositif d'évacuation est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout,
 - les rejets des eaux de piscines devront obligatoirement se réaliser dans le réseau public d'égouts,
 - Dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

- **Eaux pluviales**
 - Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. L'ouvrage devra être dimensionné pour une pluie d'occurrence trentennale.
 - Une surverse de l'ouvrage sur le réseau d'eaux pluviales pourra être autorisée. Dans cette hypothèse, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif devra faire l'objet d'une étude spécifique aux frais du pétitionnaire et d'une convention d'autorisation de rejet.

3. ELECTRICITE

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'électricité. Les raccordements au réseau doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 – Caractéristique des terrains

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- Les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

1.1. Dans le secteur 1AUb(a)

Dans la zone 1AUb(a) :

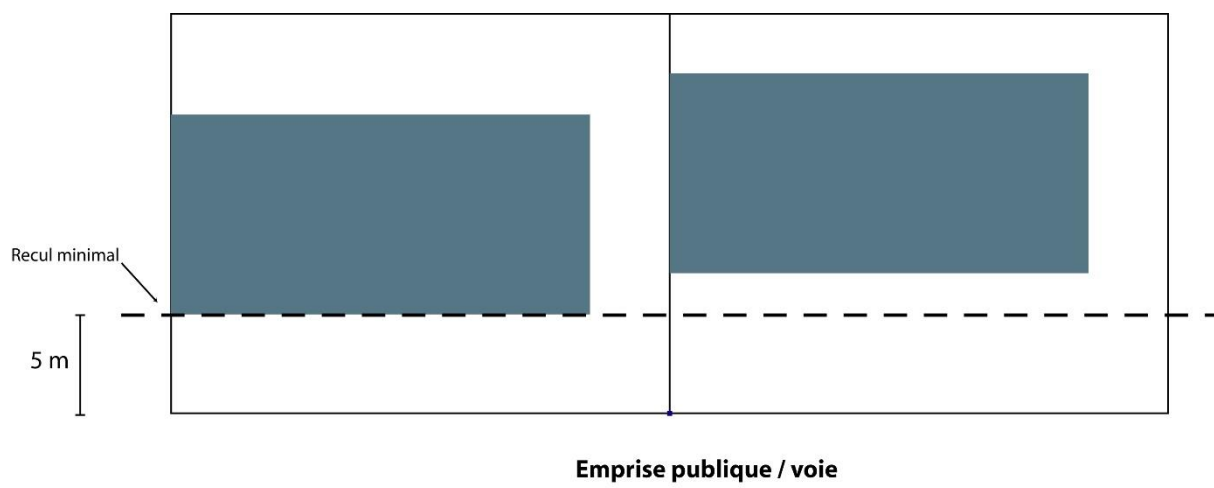
- un retrait dans une bande de 3 à 6 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie ;

Ces prescriptions s'appliquent uniquement pour la bande de terrain de 20m de profondeur à partir de la limite de la voie, au-delà de cette profondeur de 20m l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre.

Les prescriptions d'implantation des bâtiments par rapport aux voies n'excluent pas l'introduction d'avancés ou retraits ponctuels en façade ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment (dans la limite de 75% minimum de façade respectant les prescriptions de l'article).

1.2. Dans le secteur 1AUc

Un retrait minimum de 5 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie.



Exemple d'application de l'article 1AU 6

1.2. Dans le secteur 1AUc(a)

Dans la zone 1AUc(a) :

- un retrait dans une bande de 0 à 6 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie ;

- à l'exception de certaines portions le long de la rue des Contamines, définies aux documents graphiques avec une contrainte architecturale particulière (implantation à plus de 5m de la voie) où les constructions peuvent être implantées à plus de 5m de la voie.

Les prescriptions d'implantation des bâtiments par rapport aux voies n'excluent pas l'introduction d'avancés ou retraits ponctuels en façade ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment (dans la limite de 75% minimum de façade respectant les prescriptions de l'article).

1.3. Dans le secteur 1AUcp

Un retrait dans une bande de 0 à 5 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique.

ARTICLE 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition :

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

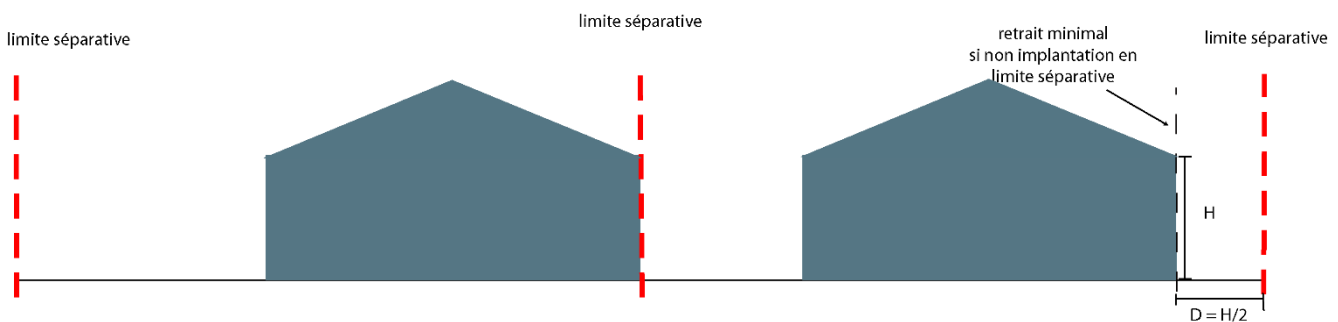
Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :

- Les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

1.1. Dans les secteurs 1AUB(a) et 1AUC(a)

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières. En cas d'implantation en retrait, la distance entre la façade concernée et la limite ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade concernée ($D = H/2$).



Exemple d'application de l'article 1AU 7 dans la zone 1AUBa

Source : [des]territoires urbanisme

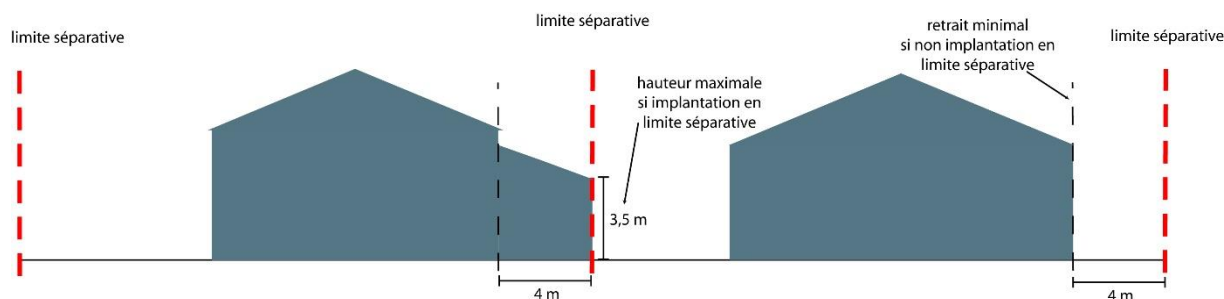
En limite de zone, les constructions implantées en limite de propriété ne dépasseront pas 3,5 mètres de hauteur, comptés depuis le terrain naturel.

1.2. Dans le secteur 1AUC

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières :

- en cas d'implantation en retrait, la distance entre la façade concernée et la limite

- séparative ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Si elles sont implantées en limite de propriété :
 - o il sera exigé que la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,50 mètres
 - o une hauteur différente pourra être autorisée pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale ; dans la limite des hauteurs fixées à l'article 10.



Exemple d'application de l'article 1AU 7 dans la zone 1AUc

Source : [des]territoires urbanisme

1.3. Dans le secteur 1AUcp

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières. En cas d'implantation en retrait, la distance entre la façade concernée et la limite séparative ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade concernée ($D=H/2$).

2. AUTRES PRESCRIPTIONS

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées pour :

- la réalisation de piscines avec un retrait d'au moins 2 mètres entre le bord du bassin et la limite de parcelle.

ARTICLE 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 9 – Emprise maximale des constructions

Définition :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol. Sont compris les constructions annexes.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
- les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, ainsi que les balcons, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre,

- les piscines,
- les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètres à compter du sol naturel.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables à 1 seule construction annexe par tènement, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m² et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m.

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie de l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain.

Prescriptions générales :

1.1. Dans le secteur 1AUb(a) :

L'emprise au sol des constructions des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AUc et 1AUc(a) :

L'emprise au sol des constructions des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AUcp :

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée du sol d'origine (terrain naturel) au faîtage (toiture à pans) ou le sommet de l'acrotère (toiture terrasse).

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, etc ...

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

1.1. Dans le secteur 1AUb(a)

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres.
Cette hauteur maximale est minorée d'1,50 mètre pour les constructions présentant une toiture terrasse.

1.2. Dans le secteur 1AU et 1AUc(a)

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 9 mètres.
Cette hauteur maximale est minorée d'1,50 mètre pour les constructions présentant une toiture terrasse.

1.3. Dans le secteur 1AUcp

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces limites peuvent ne pas être appliquées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions

Rappel

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

1. CONCERNANT LES BATIMENTS

1.1. Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux lorsque d'autres solutions peuvent être mise en place.

Dans les secteurs 1AUb(a) et 1AUc(a), la hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1,00 mètre mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès de garages).

La pente du talus ne doit pas excéder 40%. Les talus doivent être plantés.

1.2. Aspect extérieur

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et extensions) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti.

Dans le cas de plusieurs bâtiments réalisés sur un même terrain, le traitement de chaque construction doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble (volumétrie, traitement de façades, matériaux).

1.3. Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Le choix des couleurs pour les façades et les toitures doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et être conforme à la palette de couleurs présente en mairie et jointe en annexe. Les couleurs vives sont interdites.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres ; les joints en saillie sont interdits.

Pour les constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m :

- les constructions en bois sont autorisées

1.4. Toitures

Les toitures doivent être de disposition simple. Le volume principal doit avoir une toiture à 2,3 ou 4 pans, avec une pente comprise entre 25 et 50 %.

Pour les extensions et volumes annexes à l'habitation et dans la limite de 30 m² de surface de plancher :

- des pentes différentes sont admises, avec une pente minimum de 10%,
- les toitures à une pente sont autorisées,
- les toitures multi pans sont autorisées pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont admises pour les constructions de bâtiments d'architecture contemporaine ou à toiture végétalisée, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.

En cas de restauration, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Les éléments de surface posés (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture afin de limiter leur impact visuel.

Pour les constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m :

- des pentes différentes sont admises, avec une pente minimum de 10%,
- les toitures à une pente sont autorisées,

1.5. Types de couvertures

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes. Les tuiles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension, les tuiles pourront être similaires aux tuiles du bâtiment existant.

Pour les vérandas, la couverture en verre sera autorisée.

Pour les extensions dont les toitures existantes sont en bac acier et pour les équipements collectifs, le bac acier de couleur rouge est autorisé.

Pour les constructions annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m :

- des revêtements de toiture autres, de type revêtement bitumineux, pourront être autorisés.

1.6. Façades et saillies

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Afin de préserver la perception d'ensemble de la façade bâtie, les garde-corps doivent être le plus simple possible et adaptés au lieu.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie de la façade.

Toute saillie sur le domaine public est interdite.

1.7. Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte neutre, les teintes vives sont interdites.

1.8. Installations techniques

Les édicules et locaux techniques situés en superstructure sur la terrasse devront faire l'objet d'une intégration soignée. Leurs hauteurs ne devront en aucune manière dépasser les niveaux de l'acrotère.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les antennes paraboliques doivent être intégrés à la construction notamment en limitant les débords, de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture, à proximité de l'entrée principale.

Les citernes (gaz, fioul, récupérateur d'eaux pluviales,...) devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par l'intermédiaire d'un masque végétal.

Les antennes paraboliques, râteaux, ... destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent autant que possible être dissimulées pour rester peu visible depuis le domaine public.

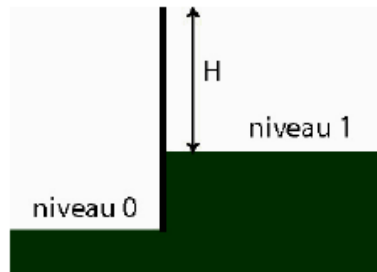
2. CONCERNANT LES CLOTURES

Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les murs traditionnels (pisé, maçonnerie pleine), existants en limite avec le domaine public ou en mitoyenneté avec d'autres parcelles, doivent être maintenus en l'état (hauteur, aspect) et l'obligation de leur réhabilitation ou de leur reconstruction à l'identique pourra être exigé.

L'enduit des murs et des murets doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et être conforme à la palette de couleurs présente en mairie et jointe en annexe.
Les dispositifs à claire voie ne doivent pas être doublé par autre moyen qu'une haie végétale.

En limite avec le domaine public et en cas de différence de niveau entre les terrains de part et d'autre de la clôture, la hauteur maximale est comptée à partir du terrain le plus haut :



Il conviendra d'aborder la clôture en fonction de sa localisation et de sa situation dans le quartier. Elle ne sera pas traitée de la même manière en bordure du domaine public (rue, espace public) ou sur les limites de propriétés.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Dans les secteurs 1Aub(a) et 1Auc(a) :

La **clôture sur rue** sera constituée soit par :

- un mur en maçonnerie pleine avec une couvertine d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- un muret en maçonnerie pleine, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, barrière...), le tout n'excédant pas 1,80 mètres, doublé ou non par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.
- un dispositif à claire-voie (grillage, grille, barrière...), le tout n'excédant pas 1,80 mètres, doublé ou non par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.

La **clôture sur les limites séparatives** sera constituée soit par :

- un mur en maçonnerie pleine avec une couvertine d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- un muret en maçonnerie pleine, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, barrière...), le tout n'excédant pas 1,80 mètres, doublé par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant
- un dispositif à claire-voie (grillage, grille, barrière...), le tout n'excédant pas 1,80 mètres, doublé par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.

Dans les autres secteurs :

La **clôture sur rue** sera constituée soit par :

- un mur en maçonnerie pleine avec une couvertine d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, barrière...), le tout n'excédant pas 1,80 mètres, doublé ou non par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.

La **clôture sur les limites séparatives** sera constituée soit par :

- un mur en maçonnerie pleine avec une couvertine d'une hauteur maximale de 2,00 mètres,
- un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non

d'un dispositif à claire-voie (grillage, barrière), le tout n'excédant pas 2,00 mètres, doublé ou non par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

Les dispositifs à claire-voie devront présenter une surface de vide de 30% minimum.

3. DIVERS

Les abris pour containers d'ordures ménagères devront être dimensionnés dans le respect des normes du service gestionnaire et s'intégrer harmonieusement dans le bâti existant.

ARTICLE 1AU 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1.1. Prescriptions générales

Il est exigé :

- pour un logement: deux places de stationnement,
- pour les constructions comportant au moins quatre logements ou opération d'aménagement entraînant la création de quatre lots minimum, une place supplémentaire par tranche de quatre logements ou quatre lots doit être ajoutée afin de satisfaire les besoins liés au stationnement des visiteurs. Toute tranche entamée doit être comptée.
- dans les opérations d'habitat collectif de plus de 20 logements, au moins 50% du total des places de stationnement exigées au titre du projet doivent être aménagées sous forme de parking enterré sous jardin ou sous immeuble. En cas d'impossibilité, cette proportion devra être construite au rez-de-chaussée dans le volume de la construction sans être visible depuis l'emprise publique.

Les places commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.

1.2. Prescriptions particulières

Pour des programmes locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée (article L151-34 du Code de l'urbanisme ex L123-1-3).

Toute opération d'habitat collectif comportant au moins cinq logements devra comporter un local ou un emplacement couvert affecté aux deux roues, spécialement aménagé à cet effet, et situé en

rez-de-chaussée ou à défaut au premier niveau de sous-sol. Il devra être prévu au minimum 1 m² de local ou emplacement couvert affecté aux deux roues pour 100 m² de Surface de Plancher.

2. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX

Une place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher de construction est demandée. Toute tranche entamée doit être comptée. Par ailleurs un espace de stationnement doit être prévu pour répondre aux besoins de la clientèle et des livraisons.

3. POUR LES ETABLISSEMENTS ARTISANAUX

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction est exigée. Toute tranche entamée doit être comptée. Par ailleurs un espace de stationnement doit être prévu pour répondre aux besoins de la clientèle et des livraisons.

4. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Un espace de stationnement doit être prévu pour répondre aux besoins des employés et des livraisons. Par ailleurs, pour les hôtels, 2 places de stationnement par tranche de 3 chambres sont exigées. Toute tranche entamée doit être comptée.

5. PRESCRIPTIONS GENERALES

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quel que soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des trois options suivantes pour les places de stationnement manquantes, en application de l'article L151-33 ex L123-1-2 du Code de l'urbanisme :

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de moins de 100 mètres),
- justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

6. PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR 1AUcp

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement nécessaires aux équipements ouverts au public sera déterminé dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

ARTICLE 1AU 13 – Espaces libres et plantations

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

La surface libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de parking doit être aménagée en espace vert ou aire de jeux.

Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin de rétention ou d'infiltration) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

Les marges de reculs des constructions par rapport à la voie feront l'objet d'un traitement paysager cohérent et en harmonie avec le paysager de la rue.

1.1. Dans les secteurs 1AUb(a)

- 20% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert (la moitié de la surface de ces espaces verts sera réalisée d'un seul tenant).
- 15% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert de pleine terre

1.1. Dans le secteur 1AUc et 1AUc(a)

- 20% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert (la moitié de la surface de ces espaces verts sera réalisée d'un seul tenant).
- 15% du tènement support de l'opération devra être aménagé en espace vert de pleine terre

1.2. Dans le secteur 1AUcp

Toute la surface libre de toute construction, accès et aire de parking doit être aménagé en espace vert.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 ex L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces végétalisés à mettre en valeur figurant au plan doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

SANS OBJET