

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/03/2015

Publication : 17/03/2015

N°	21	03	15
----	----	----	----

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation



DATE DE LA CONVOCATION
4 mars 2015

DATE D'AFFICHAGE
4 mars 2015

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE **29**

PRESENTS **23**

VOTANTS **28**

OBJET :

**Approbation de la
modification simplifiée
n°3 du Plan Local
d'Urbanisme**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE COGNIN**

L'an deux mil quinze
Le 10 mars à dix neuf heures trente
Le Conseil municipal
Légalement convoqué, s'est réuni en Mairie en séance publique
sous la Présidence de Mme Vallin-Balas, Maire

Etaient présents : Mme Vallin-Balas, M. Morat, Mme Dumas, M. Machet, Mme Durand, M. Ferrero, M. Beguin, Mme Raison, M. Vallier, Mme Cadet-Morard, M. Perceval, Mme Castagno, M. Fenestraz, M. Belhaj, M. Pla Diaz, Mme Szymanski, M. Ancrenaz, Mme Boucher, Mme Garioud, M. Michaudet, M. Ketab, M. Grossi, Mme Quilliet.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés : M. Pin, Mme Leleu, Mme Chaumeille, Mme Perrier, Mme Nocca, M. Fraresse.

Délégation de vote : M. Pin à Mme Raison, Mme Chaumeille à M. Morat, Mme Leleu à Mme Vallin-Balas, Mme Perrier à Mme Dumas, M. Fraresse à Mme Quilliet.

Secrétaire de la séance : M. Ancrenaz.

Madame le Maire rappelle que par arrêté en date du 14 janvier 2015, une modification simplifiée n°3 a été prescrite afin d'apporter des précisions mineures sur les documents graphiques se rapportant à la zone Ug et son règlement.

Lesdites précisions portent :

- sur le plan d'orientation d'aménagement et de programmation des espaces paysagers, le plan d'orientation d'aménagement et de programmation des voiries, le plan d'orientation d'aménagement et de programmation des constructions, le plan des emprises et alignements sur lesquels sont autorisées, dans des secteurs identifiés, les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif définis à l'article Ug 2.2 du règlement.

- sur l'article Ug 2.2, une nouvelle formulation est proposée à savoir : « En dehors des emprises constructibles définies sur le document graphique n°2 « Emprises et alignements » du PLU sont autorisées les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif de type pôle d'animation et de maintenance des vélos électriques, vestiaires, garages à vélos, salle associative, kiosque, abri, buvette, bâtiment technique, transformateur, réserve d'eau pour le réseau de chaleur, station de pompage....

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Conseil municipal de Cognin a précisé dans sa délibération en date 13 janvier 2015, les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à l'article L 123-12-3 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée n°3, présentant notamment l'exposé de ses motifs, a été mis à la disposition du public en Mairie du 26 janvier 2015 au 27 février 2015, accompagné d'un registre permettant au public de formuler ses observations.

Dans le respect du même code, un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, le lieu et les heures auxquelles le public pouvait consulter le dossier et formuler des observations, a été publié dans le Dauphiné Libéré le vendredi 16 janvier 2015.

Enfin, le projet de modification n°3 a été transmis à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques associées.

Le dossier a été complété par les avis des personnes publiques associées suivantes, dès leur réception :

- Métropole Savoie reçu en mairie le 4 février 2015,
- Conseil Général reçu en mairie le 11 février 2015,
- Chambre d'agriculture reçu en mairie le 11 février 2015,
- Chambéry métropole reçu en mairie le 20 février 2015.

Dans ce dernier courrier, Chambéry métropole nous interpelle sur le document graphique n°3 « plan masse des hauteurs maximum ». Lors de l'élaboration du dossier de modification simplifiée n°3, ce plan n'avait pas fait l'objet de demande particulière des services de l'Etat. Or, pour une cohérence de plans sur l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme, il est proposé de matérialiser, également, sur celui-ci des secteurs sur lesquels les constructions doivent respecter la règle hauteur particulière de l'article Ug 10 appliqué aux constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif défini à l'article Ug 2.2.

Une observation a été rédigée sur le registre pendant la période de consultation du dossier au nom des sept conseillers municipaux de « Cognin Nouvel Horizon », reprise ci-dessous avec les réponses correspondant à chacune des remarques.

« Il est bon de rappeler que nous avons voté contre ce projet de modification du PLU. Il paraît nécessaire d'indiquer qu'un citoyen de Cognin a intenté une action auprès du Tribunal Administratif pour annuler les permis de construire de la ZAC du Coteau. Le dossier est en cours et dans l'attente de la décision administrative, la sagesse serait de surseoir à toute demande ou initiative concernant le PLU de cette ZAC ».

Cette remarque est sans objet par rapport au contenu de la modification simplifiée n°3 du PLU.

« Vu le document présenté et consulté en Mairie, nous constatons :

- qu'en plus de l'article UG2 (2.2) qui est présenté en modification, il a été supprimé d'autres phrases :

- article 7 dans UG 1 (2.1)

- paragraphe « toutes les constructions... /définie par la DAC de Métropole

Savoie.

Pourquoi ces changements sans attirer l'attention des autorités sur ceux-ci ? ».

Il s'agit d'une erreur matérielle dans le dossier de présentation de la modification simplifiée n°3 du PLU. Ces phrases seront reprises dans le document final.

« Ces modifications de dernière heure et, paraît-il, sans importance ... nous confortent dans l'idée que ce projet n'a pas été étudié en profondeur sans avoir pris en compte tout ce qui va en découler (plan de circulation par exemple), sur la commune ».

Cette remarque est sans objet par rapport au contenu de la modification simplifiée n°3 du PLU.

L'observation mentionnée dans le registre ne modifie pas le contenu de la proposition de modification simplifiée n°3.

Après délibération, le Conseil municipal, par 21 voix pour et 7 contre (Mme Garioud, Mme Boucher, M. Michaudet, M. Ketab, M. Grossi, Mme Quilliet, M. Fraresse)

- approuve le projet de modification simplifiée n° 3 du PLU portant sur l'article Ug 2.2. du règlement, dans sa complétude, ainsi que les plans suivants : plan d'orientation d'aménagement et de programmation des espaces paysagers, le plan d'orientation d'aménagement et de programmation des voiries, le plan d'orientation d'aménagement et de programmation des constructions, le plan des emprises et alignements et le plan masse des hauteurs maximum.

Il est précisé que la présente délibération :

- sera transmise à Monsieur le Préfet de Savoie,
- fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie ainsi qu'une mention insérée dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département, et sera publié au recueil des actes administratifs, conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme,
- sera tenue à la disposition du public ainsi que le PLU modifié en mairie aux jours et aux heures habituels d'ouverture.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.



Le Maire

Florence VALLIN-BALAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE COGNIN **Ug**

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug

Les dispositions réglementaires sont définies aux articles 1 à 14, le descriptif du caractère de la zone qui reprend les éléments développés dans le rapport de présentation, est informatif et ne dispose en lui-même d'aucune valeur juridique.

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone Ug concerne un périmètre de plan masse.
Elle accueille en majeure partie des constructions d'habitations et leurs annexes, mais également l'ensemble des équipements et services d'accompagnement, ainsi qu'un certain nombre d'activités économiques non nuisantes intégrées aux espaces habités.

Ce règlement, qui concerne tous les actes de construction et d'aménagement du territoire, vise les trois grands éléments qui composent l'espace urbain :

- **L'espace public**

Même si ce règlement n'a pas pour objet, ni la possibilité, de définir les modalités concrètes d'aménagement de l'espace public (rues, places, squares...), il s'attachera à ce que les éléments qui le déterminent (constructions et clôtures) contribuent, par leur nature et leur implantation, à améliorer sa lisibilité et ses qualités urbaines, notamment dans la recherche de solutions répondant aux principes du développement durable.

- **Les espaces privés**

De la même manière ce règlement s'attachera, par la nature et l'implantation des constructions et des clôtures, à conforter l'intimité et à permettre des usages plus diversifiés dans les espaces privés, afin qu'ils puissent répondre aux besoins et aux attentes de tous les habitants.

- **Le bâti**

Les constructions projetées de cette zone doivent être diversifiées, mais par leurs caractéristiques et leurs dimensions elles contribuent à donner à ce quartier un caractère et une échelle qui doivent être respectés.

Ce règlement s'attachera donc à renforcer les qualités et l'attrait de la ville en préservant ses caractéristiques et en définissant les modalités d'intégration des nouvelles constructions. Celles-ci, en venant compléter le cadre urbain, devront en améliorer la qualité et préserver la jouissance, l'agrément et l'environnement des constructions voisines.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article Ug 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol dépassant 2m non liés à une construction et à l'aménagement de la zone, et les exploitations de carrières.
- 2 - Les constructions et installations à vocation industrielle.
- 3 - Les terrains de camping, caravanage et de stationnement de caravanes.
- 4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des commerces et services.
- 5 - Les dépôts de toute nature, de matériaux divers, de déchets et de vieux véhicules.
- 6 - Les piscines supérieures à 5 m².
- 7 - Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles à vocation de commerces et de services est interdit. Le changement de destination « commerce en service, et réciproquement » est autorisé.

Article Ug 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 A condition de s'inscrire dans les emprises constructibles définies sur le document graphique n°2 : « Emprises et alignements » du PLU :

- Dans les emprises constructibles de type 1 toutes les occupations et utilisations du sol sont admises en respectant les conditions mentionnées aux alinéas suivants, sauf celles interdites à l'article Ug 1.
- Dans les emprises constructibles de type 2 : toute création de surfaces constructibles est interdite à l'exception :
 - des accès aux surfaces créées dans la zone de type 1 du type : les auvents de protection des entrées, les cages d'escaliers dissociées du corps principale de la construction, les ascenseurs, les rampes d'accès aux garages enterrés, ainsi que leurs couvertures partielles, les garages totalement enterrés. Les garages à voitures à niveau sont interdits.
 - les locaux techniques du type, les garages à vélos, et les locaux de ramassage des ordures.
- Dans les emprises constructibles de type 3 seuls les garages et stationnements sont admis à conditions qu'ils soient totalement enterrés et que l'altimétrie de la dalle haute permette de réaliser les aménagements publics (passages piétons, engazonnement).

Toutes nouvelles constructions qu'elles soient à usage d'habitation ou à usage tertiaire à condition de respecter la Réglementation Thermique en vigueur amélioré de 5% de la valeur finale.

Toutes nouvelles constructions ou nouvel aménagement, destinées à l'habitat à condition d'être compatible avec le programme de logements sociaux inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 : « des constructions », du PLU.

Toutes les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances, supérieures à celle d'une habitation, pour le voisinage.

Toute les constructions à usage de commerce, sous réserve que l'implantation respecte l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 : « des constructions », du PLU annexée au règlement qui localise l'implantation

commerciale et à condition que la surface de plancher à usage de commerce soit inférieure à 400 m² (centralité du quotidien de quartier en projet définie par le DAC de Métropole Savoie).

2.2 En dehors des emprises constructibles définies sur le document graphique n°2 : « Emprises et alignements » du PLU

- sont autorisées les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif de type pôle d'animation et de maintenance des vélos électriques, vestiaire, garages à vélos, salle associative, kiosque, abri, buvette, bâtiment technique, transformateur, réserve d'eau pour le réseau de chaleur, station de pompage...

2.3 Les clôtures sont soumises à autorisation.

Pour les logements collectifs, le projet de clôture devra obligatoirement être intégré au dossier de demande de permis de construire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ug 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès automobiles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et la collecte des déchets.

Voirie

Les voies publiques ou privées devront présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et des autres services publics, dont la collecte des déchets.

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 Ug devront être aménagées de manière à être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 : « des voiries ».

Cheminements piétons/ Cycles

Tous les cheminements piétons et cycles devront être aménagés de manière à être compatibles au document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 : « des voiries ».

Article Ug4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

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

Les ouvrages doivent être conformes au Règlement Sanitaire Départemental et au règlement de la communauté d'agglomération Chambéry Métropole.

Eaux Pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement:

- aménager un dispositif de rétention des eaux, à la parcelle. Cette rétention est au minimum de 40 litres par m² de surface imperméabilisée.
- raccorder les surverses au réseau public de gestion des eaux de pluie validé par la communauté d'agglomération Chambéry Métropole.

Autre Réseaux :

L'enfouissement des lignes du réseau de télécommunications et d'électricité est obligatoire.

Article Ug 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Article Ug 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES, AUX VOIES PUBLIQUES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Champ d'application

Les règles d'implantation mentionnées au présent article s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées et servitudes de passage ouvertes à la circulation.

L'implantation des constructions est définie au document graphique n°2 dénommé plan masse : « emprises et alignements » du PLU.

Les ouvrages en saillies tels que les balcons, coursives, volume en saillies, débords de toitures, au dessus du RC, inférieurs à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les ouvrages en retrait tels que les loggias, attiques, quelque soit leurs profondeurs, et les volumes en retrait, même au RC, inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règles générales

Le document graphique n°2, plan masse : « emprises et alignements » du PLU, indique l'emprise constructible, et donc le recul exigé par rapport aux limites parcellaires. Dans le cas d'imposition d'un alignement, le plan indique le pourcentage de la façade devant être à l'alignement, à l'exception des façades dont le linéaire sur voie est inférieur ou égal à 14m.

Toutes les façades en vis-à-vis Nord ou Sud (même celles inférieures à 14m), devront respecter les règles suivantes : 80% au minimum de la façade du bâtiment projeté devra s'implanter au minimum à 23 m de la façade opposée et 20% au maximum de la façade du bâtiment projeté devra être implanté au minimum à 20 m de la façade opposée. Cette règle ne s'applique pas aux façades pignons Est et Ouest, ainsi qu'aux équipements publics.

Règle particulière

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers..), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
- Pour la réalisation des bâtiments autorisés dans l'emprise de type 2 et ceux autorisés dans l'article Ug2 - 2.2.
- Pour les ouvrages enterrés ou semi enterrés (+0,80m du sol fini au dessus du TN) ils pourront s'implanter sans contrainte sur l'ensemble de l'emprise

- de type 1.
- Pour les ouvrages semi enterrés qui pour des raisons d'adaptation à la pente dépasse la hauteur de 0,80m au dessus du TN.

Article Ug 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La recherche d'une meilleure utilisation de la surface disponible de la parcelle, du tènement, et plus largement du territoire urbain, passe par l'établissement d'une plus grande continuité entre les constructions.

Règle générale

Sauf indications contraires inscrites sur le document graphique n°2 « Emprises et alignements » du PLU, la construction doit être édifiée sur les deux limites séparatives pour garantir la mitoyenneté avec chaque bâtiment voisin.

Règle particulière

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers..), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
- Pour la réalisation des bâtiments autorisés dans l'emprise de type 2 et ceux autorisés dans l'article Ug2 - 2.2.
- Pour les ouvrages enterrés ou semi enterrés (+0,80m du sol fini au dessus du TN) ils pourront s'implanter sans contrainte sur l'ensemble de l'emprise de type 1.

Article Ug 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règles.

Article Ug 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est définie au document graphique n°2 dénommé plan masse : « emprises et alignements » du PLU.

Article Ug10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Règle générale

La hauteur maximum des constructions est définie au document graphique n°3 dénommé plan « masse des hauteurs maximum. » du PLU, en appliquant une hauteur maximum de 3m par niveau.

Pour les bâtiments de R+4, le dernier niveau devra obligatoirement être constitué d'un attique avec un retrait minimum de 1,50m par rapport aux façades sur rue du niveau inférieur.

Règle particulière

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers..), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
- Pour la réalisation des bâtiments autorisés dans l'emprise de type 2 qui, à l'exception des ascenseurs et escaliers, ne dépasseront pas 3m hors tout et ceux autorisés dans l'article Ug2 - 2.2.
- Pour les terrains en pente forte, le niveau du sous sol partiellement enterré ne sera pas compté comme niveau.

Article Ug 11 : ASPECT EXTERIEUR

11 .1 Dispositions générales :

Les règles et les prescriptions du présent article ne sont pas suffisantes à elles seules pour permettre, par leur simple application, la production d'une architecture de qualité et parfaitement intégrée dans son environnement.

Par conséquent, et quand bien même elles seraient respectées, le permis de construire peut être refusé (ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales) si les constructions par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou paysages naturels (article R111.21 du Code de l'Urbanisme).

Il peut en être de même si le projet ne tient compte des recommandations environnementales. Dans ce sens, le projet devra tenir compte des caractéristiques bioclimatiques du site :

- Pour profiter des apports solaires en hiver (orientation, prise en compte des ombres portées des bâtiments et des éléments naturels...).
- Pour se protéger des apports solaires en saison estivale (protection solaires, prise en compte des ombres portées des bâtiments et des éléments naturels...).
- Pour tenir compte des vents dominants notamment pour favoriser la ventilation naturelle des espaces.
- Pour avoir un projet en adéquation avec la pente du terrain.
- Pour gérer ses eaux pluviales (rétention et récupération).
- Pour diminuer les besoins énergétiques du bâtiment (isolation, choix des toitures, production d'énergie renouvelable...).

Pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, les projets proposeront un traitement différencié du premier niveau en rapport avec l'espace public, ainsi que des derniers niveaux en rapport avec le ciel.

Le traitement de l'aspect extérieur des façades minimisera la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique. Le traitement des façades cherchera à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade.

Pour gérer les matériaux de façade dans leur mise en œuvre, leur texture et leur couleur, un échantillon significatif exécuté sur chantier, sera présenté avant réalisation des travaux.

A l'inverse, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de façades et de matériaux édictés. Dans ce cas, la notice décrivant le projet de la demande de permis de construire, devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration du bâtiment au site.

11.2.1 - Remblais et déblais :

La construction s'adapte au terrain et non l'inverse. Son implantation tient compte du niveau de la rue aménagée.

Les accès principaux à la construction sont de plain-pied (entrée) à la cote de la rue aménagée. Ce procédé permet d'ancrer la construction au sol.

11.2.2 - Toitures :

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés. Pour les toitures à pente, ils suivront la pente de la toiture.

Les toitures terrasses permettant de faire de la rétention d'eau de pluie sont à privilégier.

Les terrasses sur garages enterrés seront végétalisées à 75% par un apport de terre d'au moins 50 cm (non compris drainage et protection d'étanchéité).

11.2.3 - Façades :

Plutôt qu'une recherche de continuité d'expression architecturale avec le bâti voisin, l'expression de la façade devra affirmer sa singularité en jouant sur les formes, matériaux et les couleurs, tout en restant dans la cohérence de l'expression de l'ensemble du quartier

Les pignons dégagé du vis-à-vis des cheminements piétons doivent être animés par des ouvertures.

Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (façade, garde corps...) ou de ses prolongements (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).

Pour les bâtiments de R+4, le dernier niveau devra obligatoirement être constitué d'un attique avec un retrait minimum de 1,50m par rapport aux façades sur rue du niveau inférieur.

11.2.4 - Clôtures :

Dans un souci d'harmonie, d'unité esthétique, de covisibilité espace public/espace privé et de solutions durables (DD), les clôtures en limite avec l'espace public et en limite séparative seront constituées:

- en limite avec l'espace public :

par des haies continues (ou ponctuellement discontinues de manière à obtenir des effets de transparences) composées de végétaux persistants et caducs, mélangés et adaptés aux tailles régulières (notamment aux hauteurs prévues ci-après), éventuellement renforcées ou armées par un grillage à large maille ou par de simples fils de fer non barbelés (placé sur l'axe de plantation afin de le dissimuler).

Les portails et portillons devront s'inscrire en continuité même si ceux-ci sont réalisés avec d'autres matériaux (métal par exemple) ou qu'ils soient équipés de dispositifs d'automatisation. A ce titre les fondations nécessaires sont tolérées.

- en limite séparative :

1) par des haies continues (ou ponctuellement discontinues de manière à obtenir des effets de transparences) composées de végétaux persistants et caducs, mélangés et adaptés aux tailles régulières (notamment aux hauteurs prévues ci-après), éventuellement renforcées ou armées par un grillage à large maille ou par de simples fils de fer non barbelés (placé sur l'axe de plantation afin de le dissimuler).

2) par des structures pleines ou ajourées, en bois brut non traité (de préférence sans traitement et peinture), du type poteaux et grillage non plastifié, brandes, bardages, planches, treillis, ganivelles... La recherche d'un dessin original sera particulièrement appréciée.

Les clôtures en plastique (PVC), et mixte (muret et grillage), ne sont pas autorisées. Les solutions simples et durables (renouvelables), sans fondation, au faible bilan carbone seront recherchées.

Les portails et portillons devront s'inscrire en continuité même si ceux-ci sont réalisés avec d'autres matériaux (métal par exemple) ou qu'ils soient équipés de dispositifs d'automatisation. A ce titre les fondations nécessaires sont tolérées.

La hauteur totale des clôtures non végétales ne doit pas dépasser :

- 1 m depuis le niveau du sol fini sur limite avec le domaine public constitué par les cours urbaine (limite des zones de type 2 au document graphique n°2 « Emprises et alignements » du PLU)
- 1.50 m depuis le niveau du sol fini sur limite avec le domaine public dans les autres cas
- sur une profondeur de 3m à partir de la façade, à 2m depuis le niveau du sol fini sur limite séparative, à 1,50m dans les autres cas.

11.2.5 - Locaux techniques, abris vélos, containers enterrées :

L'implantation des annexes sont définies par le document graphique n°2, dénommé plan masse : « Emprises et alignements » du PLU.

11.2.6 - Abris de jardin :

L'intégration des abris de jardins au bâti principal est obligatoire.

11.2.7 Divers :

Les appareils de télécommunication (paraboles, antennes) sont admis sur les toitures, sous condition d'une implantation la plus discrète possible par rapport à la partie publique en utilisant les éléments de toiture tels que les faîtages, les conduits de cheminée et autres.

Les éléments d'aspiration et de réfrigération nécessaires aux climatiseurs devront s'intégrer au mieux aux bâtiments, de telle sorte qu'ils soient masqués de la partie publique.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont admis sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Article Ug 12 : STATIONNEMENT**Véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Ils sont situés en sous-sol ou semi enterrés.

Toutefois pour des raisons d'adaptation à la pente, ou d'opération de faible importance engendrant la création d'un nombre restreint de stationnement, des dispositifs différents, notamment en RC, peuvent être acceptés.

Les dispositions, ci-après, ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Règles générales :

- 1 emplacement par tranche entamée de 90 m² de SP avec un minimum d'une place par logement,
- 1 emplacement minimum tous les 40m² de SP pour les constructions à usage de bureaux,
- 1 emplacements minimum tous les 40m² de SP pour les constructions à usage de commerces.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- A aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- A rechercher ces emplacements par une concession dans un parc public de stationnement.
- A verser la participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Vélos

Pour toute construction nouvelle de logements, de commerces et de bureaux, la création d'un ou plusieurs espaces de stationnement avec un accès à niveau ou un plan incliné, avec une surface minimum de 3 m² par tranche de 80 m² de SP.

Ce local sera construit soit dans le bâtiment, soit à proximité immédiate de l'entrée (<50m), près d'un lieu de passage, en extérieur, fermé, équipé d'un éclairage avec détection de présence, à claire voie ou munie d'une large baie de façon à ce qu'il soit possible de voir les personnes présentes à l'intérieur.

Dans tous les cas, leur accès se fera toujours directement par l'extérieur pour éviter le passage des cycles par le hall.

Il sera équipé d'arceaux ou de tout autre équipement permettant d'attacher le cadre à un point fixe.

Les rateliers de type pinces roues sont à exclure. Le local devra également permettre le stationnement de remorques pour enfants.

Chaque unité sera équipée de prises électriques pour la recharge de vélos à assistance électrique.

Article Ug 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres (non bâtis) devront être aménagés selon les prescriptions et recommandations définies et énoncées dans le cadre du projet de l'EcoQuartier. Ces aménagements répondront aux principes du développement durable, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, la réduction des pics thermiques,

l'entretien des espaces paysagers, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie. Les recommandations concernant les plantations sont décrites et précisées dans le cahier des charges.

Pour améliorer l'intégration des garages enterrés à leur environnement, 75% des terrasses sur garages enterrés devra être obligatoirement végétalisée par un apport de terre d'au moins 50 cm (non compris drainage et protection d'étanchéité) pour les raccorder au terrain en pleine terre.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ug 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximum (C.O.S. maxi) résulte de l'application des articles Ug 3 à Ug 13.

Le Coefficient d'Occupation du Sol minimum (C.O.S Mini) est fixé à 0,80, en application de la loi Engagement national pour l'environnement, dit Grenelle II du 11 mai 2010. Cette règle s'applique uniquement pour les constructions dans l'emprise constructible de type 1, et elle ne s'applique pas aux équipements publics et aux bâtiments d'activités.