VILLE DE CHAMBERY

URBANISME REGLEMENTAIRE

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

- UAC1 -

PLU approuvé : D.C.M. 19 JUILLET 2004
Modification n° 1 : D.C.M. du 23.01.2006
Modification n° 2 : D.C.M. du 23.07.2007
Révision simplifiée n°1 : D.C.M. 23.07.2007
Révision simplifiée n°2 : D.C.M. du 10.05.2010
Modification n° 3 : D.C.M. du 28.02.2011
Révision simplifiée n°3 : D.C.M. du 27.02.2012
Mise en compatibilité : DUP Lyon-Turin du 23.08.2013
Modification n° 4 : D.C.M. du 01.06.2015
Modification n° 5 : D.C.M. du 01.06.2015
Modification n° 6 : D.C.M. du 01.06.2015
Modification simplifiée n°1 : D.C.C du 30.06.2016

PLU 1.4

TITRE - I -

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la Commune de CHAMBERY (Savoie) à l'exception :

du SECTEUR SAUVEGARDE délimité par Arrêté Ministériel en date du 8 mai 1969, pourvu d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé par Décret en date du 9 mai 1990.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Outre les textes visés en 1°, 2°, et 3° ci-dessous :

1. L.111-7 à L.111-10 (sursis à statuer), R.111-2 (salubrité et la sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-15 (respect de l'environnement) et R.111-21 (caractère des lieux avoisinant) du Code de l'Urbanisme.

2. La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique.

3. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
   - le Droit de Préemption Urbain
   - les Zones d'Aménagement Différé,
   - les Secteurs Sauvegardés
   - les Périmètres de Restauration Immobilière

sont et demeurent applicables au territoire communal les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1/ Les zones urbaines comprennent les zones et les secteurs suivants :

la zone UAA avec le secteur UAAz
la zone UAB
la zone UAB1
la zone UAC
la zone UAC1
la zone UAD
la zone UAD1
la zone UB
la zone UB1
la zone UC avec le secteur UCa
la zone UC1 avec le secteur UC1dc
la zone UD avec les secteurs UDa, UDc, UDz
la zone UE avec les secteurs UEb et UEc

la zone UE1
la zone UE2 avec le secteur UE2dc
la zone UE3 avec le secteur UE3dc
la zone UE4
la zone UE5
la zone UI
la zone UP avec les secteurs UPc, UPh
la zone US

2/ Les zones à urbaniser comprennent les zones et secteurs suivants :

la zone AU avec les secteurs AU2, AU6, AU7
la zone AUUD avec les secteurs AUUD 10, 11, 12, 13

3/ La zone agricole :

la zone A

4/ Les zones naturelles comprennent les zones et secteurs suivants :

La zone N avec les secteurs Nb – Nce – Nd – Np – Ne – Nr et Nrm

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - TRAVAUX SUR UN IMMEUBLE EXISTANT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le Permis de Construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
Les articles 3 à 13 du règlement de la zone peuvent ainsi faire l'objet d'adaptations mineures ; le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, ces adaptations qui sont autorisées par l'autorité compétente pour statuer.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION (DANS LES 10 ANS)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 - ASPECT ET ENTRETIEN DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS

Les terrains et constructions doivent être entretenus ou aménagés de manière à ne pas causer de gêne ou de nuisance au voisinage.

ARTICLE 8 - LIGNES AERIENNES

Les lignes aériennes nouvelles sont interdites sur tout le territoire.

ARTICLE 9 - PROTECTION DES RESSOURCES EN EAU

Pour être autorisées les constructions, ouvrages ou installations doivent respecter les dispositions de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et du décret n° 93-742 du 29 mars 1993.
De nombreuses zones urbanisées sont situées dans des périmètres de protection sanitaires officialisés et inscrits en conséquence dans le tableau et sur les plans des servitudes. De plus, dans ces périmètres des contraintes peuvent être imposées aux projets d'urbanisation, en particulier dans les périmètres de protection rapprochée les excavations de plus de deux mètres de profondeur sont interdites.

ARTICLE 10 - PREVENTION DES NUISANCES SONORES

10.1 Proximité des axes bruyants :
Les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements accueillant des activités situées en bordure des voies sont soumises aux normes d'isolation phonique prévues par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

10.2 Nuisances sonores générées par les activités :
Conformément à la loi n° 92-1444 du 31.12.1992 sur les terrains jouxtant un secteur d'habitat, les constructions et installations industrielles artisanales, commerciales ou agricoles doivent prendre toutes dispositions pour prévenir les troubles excessifs aux habitations riveraines. Elles doivent en particulier satisfaire aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 9 janvier 1997, portant réglementation des bruits de voisinage dans le Département de la Savoie.

10.3 Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome de Chambéry – Aix les Bains
Une partie de la commune est située en zone D du PEB. Conformément à l'article L 147-5 et 6 du code de l'Urbanisme, les constructions sont autorisées dans cette zone mais doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.

ARTICLE 11 - COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

Pour les lotissements et les constructions de logements collectifs, des aires de stockage pour les conteneurs doivent être prévues.
Des locaux sécurisés peuvent être imposés dans le cadre de la prévention du risque incendie.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

–Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article

L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2016.

Pour les bâtiments dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2016, l’emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d’un commerce soumis à autorisation d’exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

–Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

–Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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 par 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.

– Dans les cas de changement de destination de locaux existants, le calcul des aires de stationnement s'effectue par soustraction du nombre des aires correspondant à la destination initiale au nombre des aires correspondant à la nouvelle destination.

–Lorsque le calcul du nombre des aires de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, le nombre est arrondi au chiffre inférieur et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure à 0,5.

ARTICLE 13 – RAPPEL DE CERTAINES AUTORISATIONS NECESSAIRES SUR TOUT LE TERRITOIRE

a) l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (Voir dispositions réglementaires dans les différentes zones).

b) les démolitions sont soumises au Permis de Démolir.

c) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

d) Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou également à cent mètres carrés sont soumis à déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

e) les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application du III-2° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable (R.421-23).

f) les travaux de ravalement sont soumis à autorisation sur l'ensemble de la commune.

ARTICLE 14 – DEFRICHEMENT

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 15 – RISQUE NATUREL D'INONDATION

Selon la nature du risque indiqué par la cartographie des zones inondables annexée au dossier, les constructions, aménagements ou installations peuvent être refusés ou soumis à descriptions spéciales si leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique ne pouvant être levée qu'au cas où une révision de P. P. R. I. le permettrait.

L’arrêté préfectoral en date du 28 juin 1999 approuvant le Plan de Prévention du Risque d’Inondation (PPRI) du bassin chambérien, institue une servitude d’utilité publique.
La révision partielle du PPRI du bassin chambérien a été approuvée par arrêté préfectoral le 7 décembre 2011.

L’arrêté préfectoral en date du 4 novembre 2011 approuvant le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) du bassin aixois, institue une servitude d’utilité publique.

Nonobstant toute disposition contraire du règlement du plan local d’urbanisme, le cahier de prescriptions générales et le règlement par zone ci-après, s’appliquent dans les secteurs définis sur le plan de zonage réglementaire des PPRI.

(voir annexe en fin de document)

ARTICLE 16 – LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Les projets de constructions, aménagements ou installations situés à proximité des canalisations de gaz naturel et de l’oléoduc (voir délimitation au plan de zonage) peuvent être refusés ou soumis à prescriptions si leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique (au titre du R 111-2 du Code de l’urbanisme). La nature du risque sera évaluée par les gestionnaires de réseaux et la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) dans le cadre de l’instruction des autorisations d’urbanisme.

---o0o---.

DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES

ARTICLE U-3- ACCES ET VOIRIE

Dispositions communes à toutes les zones.

1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent maintenir la sécurité de circulation des pistes cyclables.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour.

3. Passages et allées :

Les passages et allées doivent être maintenus ou rétablis.

ARTICLE U-4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation devra respecter le règlement d'assainissement de Chambéry Métropole.

A. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié avec établissement d'une autorisation de raccordement et le cas échéant d'une convention de raccordement.

Zones non desservies : en l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

B. Eaux pluviales :

Les nouvelles constructions devront respecter les prescriptions édictées par le zonage des eaux pluviales annexé au PLU.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention sur son unité foncière ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales non infiltrées sur l'unité foncière, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales, avec dans la plupart des cas un dispositif d'écrêtement, obligatoirement séparée de celle des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Dans le cas d'un rejet inévitable au collecteur unitaire public, un dispositif d'écrêtement avec une limitation du débit de rejet sera demandé (10 l/s/ha). Ces dispositions s'appliquent également pour des projets de démolition / reconstruction.

Les aires de stationnement en surface, lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées en matériaux perméables excepté pour les aires accueillant des poids lourds qui devront être équipées d'un système de dépollution.

3. Electricité - Gaz - Téléphone - Télévision - Télédistribution

Les réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision et de télédistribution sont ensevelis ou encastrés dans la façade.

ARTICLE U-5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet, sauf pour les zones UAC, UAD, UD.

ARTICLE U-9- EMPRISE AU SOL

Sans objet, sauf pour les zones UAB1, UAD1, UB1, UC, UD, UE.

ARTICLE U-10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de la transformation d'une toiture terrasse en toiture de type deux pans ou quatre pans, la hauteur maximum autorisée peut être majorée du niveau des combles ainsi créés, le mur d'appui de la nouvelle toiture ne pouvant excéder d'un mètre du niveau de la terrasse initiale. Il en est de même pour une toiture à un pan, le niveau pris en compte pour le mur d'appui d'une hauteur maximale d'un mètre étant dans ce cas le niveau le plus bas de la toiture initiale.

Dans le cas où la hauteur maximale est exprimée en niveau, la règle suivante est appliquée : un niveau dont la hauteur est supérieure à 5 m compte pour deux niveaux.

ARTICLE U-12- STATIONNEMENT

Dispositions relatives aux deux-roues non-motorisés :

1. A l'exception des logements individuels, les constructions doivent comporter un local spécifique, ou un emplacement clos et couvert, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés, dont la surface ne peut être inférieure à 8 m².

   Ce local doit être : - bien identifiable et signalé ;
   - proche de l'entrée du bâtiment, en rez-de-chaussée, au 1er sous-sol ou au 1er étage ;
   - accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel ;
   - éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

   La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est fixée à 1 m².
   Pour les résidences sénior, le nombre de places de stationnement exigé est divisé par 2.

Destination		Nombre de places requises
Habitation	chambres, studio, T1 et T2	1 place
	T3 et T4	1,5 place
	T5 et plus	2 places
Bureaux		1 place pour 50 m² de Surface de plancher
Industrie		1 place pour 5 emplois
Entrepôt		1 place pour 5 emplois
Artisanat		1 place pour 5 emplois
Hébergement hôtelier		1 place pour 5 emplois
Commerce		1 place pour 5 emplois

2. Les constructions à destination d'habitation (à l'exception des logements individuels), de commerce, de bureaux accueillant du public, ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront disposer de places (arceaux) destinées aux visiteurs, aux clients et au public.

Destination		Nombre d'arceaux requis (1 arceau = 2 emplacements)
Habitation (stationnement visiteurs)		un minimum de 1 arceau, à raison de 1 arceau pour 10 logements. Ces arceaux seront facilement accessibles
Bureaux (ERP)		Un minimum de 2 arceaux, à proximité de l'entrée. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité.
Commerce		1 arceau pour 50 m² de surface de vente à proximité de l'entrée. L'exigence réglementaire est plafonnée à 20 arceaux
Services publics ou d'intérêt collectif	Général	2 arceaux pour les établissements recevant du public. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en cohérence avec l'activité. La dissémination en petites unités à proximité des accès est souhaitable. Les lieux de stationnement de moyenne et longue durée seront couverts.
	établissements scolaires	30 m² minimum de stationnement couvert par tranche de 100 élèves
	Sportifs et culturels	emplacements couverts adaptés au besoin

3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :
   - aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale
   - aux changements de destination ni aux transformations des constructions existantes pour les zones UAA et UAB

4. Les dispositions du 2) ne s'appliquent pas aux constructions dont l'implantation à l'alignement est obligatoire.

Modalités d'application des obligations de réalisation des aires de stationnement des véhicules automobiles :

1. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
   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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. 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 par 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.

3. Le nombre des places de stationnements situées dans des emplacements multiples ne permettant pas un accès indépendant de chaque véhicule doit répondre simultanément aux critères suivants : ne pas excéder 20 % du total des emplacements, avoir une profondeur de 9 m minimum et permettre le stationnement de 2 véhicules au plus. Cette règle ne concerne pas les maisons individuelles.

4. Dans les cas de construction après démolition, le calcul des aires de stationnement s'effectue par soustraction du nombre des aires correspondant à la destination du bâtiment démoli au nombre des aires correspondant à la destination de la nouvelle construction. Le permis de démolir délivré est pris comme référence pour le décompte des logements et des surfaces de plancher antérieurs à la démolition.

5. Parkings mécanisés : en cas de superposition, juxtaposition automatique ou non des véhicules, chaque emplacement créé est considéré comme une place de stationnement.

6. Les aires de stationnement doivent satisfaire aux besoins des occupants et visiteurs à mobilité réduite.

7. Dans les zones UAA, UAB, UAC et UAD, dans le cas d'un site contraint, ou de risque d'altération de la nappe phréatique, voire de pollution souterraine, les exigences en matière d'aires de stationnement peuvent être réduites de moitié.

ARTICLE U-13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés, dans la mesure du possible, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. La plantation d'arbres en pleine terre doit être réalisée dans des conditions leur permettant un développement à maturité.

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

2. Obligation de planter, sauf pour les zones UAB1, UAD1, UB1, UE, UP :

- Les arbres existants sont conservés lorsque leur suppression n'est pas nécessaire à la réalisation et au dégagement des bâtiments.
- les espaces non bâtis doivent être plantés, à raison d'un arbre au moins pour 400 m² de terrain hors emprise des constructions.
- le plan d'aménagement des espaces extérieurs doit comporter l'indication des matériaux et espèces végétales.

ARTICLE U-16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction, installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, …) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électroniques haut et très haut débit.

---o0o---

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE - UAC1 -

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone centrale de renouvellement urbain, située entre le quai Charles Ravet et l'avenue Docteur Desfrançois, porte d'entrée de ville où doit être incitée la rénovation du tissu urbain pour de d'habitat, complétée par du tertiaire et des services. Des capacités de stationnement y sont également prévues.

Elle comprend deux îlots : **A** et **B :**

- Ilot A : avenue Docteur Desfrançois
- Ilot B : quai Charles Ravet

---o0o---

ARTICLE UAC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

a) les constructions qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne respectent pas le caractère de la zone tel que défini ci-dessus ou sont de nature à porter atteinte soit au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, soit à la salubrité ou à la sécurité publique.

b) les constructions à usage industriel et d'entrepôt commercial et artisanal.

c) les constructions et installations relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, qui ne sont pas directement liées au fonctionnement et au caractère de la zone.

d) le stationnement des caravanes

ARTICLE UAC1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations classées soumises à déclaration pour la protection de l’environnement et toute autre installation à condition qu’elle n’entraîne pas pour le voisinage une incommodité et en cas d’accident de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

ARTICLE UAC1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La hauteur des constructions s’apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant tous travaux.

1. Les constructions doivent respecter les alignements, les marges de reculement et les implantations imposées portées sur les documents graphiques.

   En l'absence d’indication, l’implantation des constructions est libre.

2. L’ensemble de ces règles s’applique au corps principal des bâtiments en dehors des encorbellements, des gardes corps, des acrotères et des saillies de toiture de moins d’1 mètre. De même, les escaliers extérieurs, balcons, bow-windows, accès et rampes non fermés, de moins de 1 m de profondeur maximum ne sont pas pris en compte pour les constructions existantes à la date de l’approbation de la modification n°6 du PLU.

3. Le survol du domaine public peut être autorisé pour des raisons d'ordonnancement ou de continuité architecturale.

4. Une implantation différente peut être imposée afin d'assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé.

ARTICLE UAC1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La hauteur des constructions s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant tous travaux.

A - Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies :

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments, en dehors des encorbellements, des gardes corps, des acrotères et des saillies de toiture de moins d'1 mètre. De même, les escaliers extérieurs, accès et rampes non fermés, de moins de 1 m de profondeur maximum ne sont pas pris en compte pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU.

B - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :

Les constructions doivent respecter les dispositions des articles 675 à 680 du Code Civil.

Les constructions annexes et les constructions ou les parties de construction destinées aux aires de stationnement peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de propriété, à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 4 m. Dans les autres cas une distance minimum de 3 m est exigée.

ARTICLE UAC1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cette règle fixe la distance minimale imposée entre les nouvelles constructions, ainsi qu'entre une nouvelle construction et les constructions existantes et réciproquement.
Cet article ne s'applique pas aux transformateurs et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et aux réseaux.

Une distance minimum de 4 mètres comptée horizontalement entre tout point hors sol de deux constructions à usage d'habitation comportant des vues directes, est exigée.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments, en dehors des encorbellements, des gardes corps, des acrotères et des saillies de toiture de

moins d'1 mètre. De même, les escaliers extérieurs, accès et rampes non fermés, de moins de 1 m de profondeur maximum ne sont pas pris en compte pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU.

Vues : constituent des vues droites ou obliques les ouvertures, fenêtres, terrasses, balcons, etc., au sens des articles 678 à 680 du code civil. Ne constituent pas des vues les ouvertures techniques ou de taille réduite permettant la bonne aération des bâtiments.

ARTICLE UAC1-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur est la plus grande dimension mesurée verticalement entre le niveau de la terrasse ou de l'égout de toiture et le sol naturel.

Ne sont pas comptés dans la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que toitures, souches de cheminées ou de ventilation.

2. Hauteur exprimée en niveaux

Les hauteurs maxima cotées en NGF sont définies sur les documents graphiques.

Une variation dans l'épannelage peut être imposée en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti.

3. Combles

Les combles sont les volumes sous toiture pour lesquels l'arase supérieure de la sablière est située à une hauteur maximum de 0,40 m au-dessus de la dalle supérieure du dernier niveau autorisé à l'article UAC-10-2°. Tout volume ne répondant pas à cette définition n'est pas considéré comme comble.

ARTICLE UAC1-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

Les enrochements et murs cyclopéens sont interdits.

1. Typologie

La prise en compte du rythme général ou du parcellaire séquentiel de la rue peut être imposée, notamment lorsque le bâtiment projeté présente un linéaire de façade notablement supérieur à celui des façades avoisinantes, ou fait suite à un remembrement.
Les ressauts de façade, redans intérieurs ou extérieurs peuvent être limités en regard de l'aspect général des façades dans le quartier.

Les projets s'inscrivant dans un front urbain peuvent être soumis au respect de prescriptions obligeant à reprendre les caractères de l'ordonnancement des

immeubles environnants (exemples : composition de façades, densité des percements)

2. Soubassement

En rez-de-chaussée, les murs pleins, percés seulement de soupiraux ou comportant plus d'un accès de garage par façade d'immeuble sont prohibés.
Il peut être exigé que les immeubles s'insérant dans un front aligné caractérisé par une hauteur apparente de rez-de-chaussée globalement régulière (exemple : bandeau, corniche) respectent ce caractère.
Les rez-de-chaussée surélevés ou rabaissés par rapport au terrain naturel pourront être limités au regard du caractère général des soubassements avoisinants.
Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines et baies des commerces, bureaux, locaux d'activités, ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

3. Couronnement

La conception et le raccordement des toitures selon la forme dominante dans l'environnement peuvent être imposés (exemple : les toitures terrasses peuvent être prohibées ou limitées lorsqu'elles ne constituent pas un caractère essentiel du quartier).
La création de nouvelles ouvertures en toiture peut être admise à condition de respecter la typologie architecturale de l'immeuble.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et du respect de la couleur des matériaux, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Elle doit s'intégrer à l'architecture de l'édifice. Le changement de couleur du matériau de toiture pourra être imposé lors d'une réfection complète.

Les locaux et installations techniques, appareils de climatisation, doivent être couverts, masqués et intégrés dans le traitement architectural du couronnement ; les antennes paraboliques, doivent être non visibles depuis la voie publique.
Dans tous les cas, le couronnement des bâtiments doit être soigné et considéré avec le même égard qu'une véritable cinquième façade.

4. Traitement des façades

Les murs pignons aveugles, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier doivent faire l'objet d'un traitement architectural, lorsqu'ils sont visibles d'une voie ; notamment, les murs-pignons limitrophes d'une voie publique devront être traités en façades, ouvertes ou non. Ce traitement s'applique tant à l'aspect et à la teinte des matériaux qu'à leurs dispositions architecturales.
Les appareillages techniques doivent être intégrés dans le traitement de la façade.

5. Matériaux

Les matériaux apparents en façade, leur texture, leur teinte, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et ne pas contrarier l'harmonie générale de la rue ou du quartier ; les teintes vives et le blanc pur en façade sont à proscrire.

Les murs de protection acoustique sont autorisés s'ils sont traités qualitativement ou protégés par une haie.

6. Clôtures

La conception des clôtures et aménagements extérieurs peut être imposée dans le respect de la continuité du paysage urbain (exemple : dimensions, matériaux et coloris, alignement et reprise des hauteurs des clôtures avoisinantes).

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives est limitée à 1,60m avec un muret de 0,60 m maximum. Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peut être imposé.

La hauteur maximale des portails et des piliers est limitée à 1,80 m.

Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue.
Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elles ne doivent pas constituer un masque.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : des ouvertures de 10 cm de haut devront être ménagées, ponctuellement, à la base des clôtures.

7. Antennes

Les antennes y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

8. Balcons, surfaces extérieures non closes et volumes en encorbellement :

Les balcons et surfaces extérieures non closes et volumes habitables en surplomb par rapport à l'alignement ou à la marge de recul obligatoire, ne sont autorisés que dans des proportions modérées lorsqu'ils contribuent à l'harmonisation de l'immeuble avec son environnement bâti, sans qu'ils puissent être situés à moins de 4,30 m de hauteur par rapport à la voie.

Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement ou à la marge de recul obligatoire, comportent des garde-corps fins et ajourés.
Le porte à faux des balcons, surfaces extérieures non closes et volumes habitables ou encorbellements, par rapport à l'alignement ou à la marge de recul obligatoire, est limité à :

- 0,80 m dans les rues de 8 à 12 m de largeur
- 1,00 m dans les rues de plus de 12 m

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte à faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.
La marge de recul obligatoire est prise en compte dans la détermination de largeur de la rue.

ARTICLE UAC1-12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques et de desserte, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par studio et un minimum de 1,3 place par logement de plus d'une pièce. Un minimum de 50 % de l'ensemble des places de stationnement doit être couvert.

Pour les constructions à usage de commerces:

Une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher.

Pour les restaurants :

Une place de stationnement pour 20 m2 de salle de restaurant

Pour les hôtels :

Une place de stationnement pour deux chambres

Pour les salles de spectacles, de réunions, de jeux

Une place de stationnement pour dix sièges

Pour les constructions à usage de foyer-logement, foyer de travailleurs, les résidences services, les résidences sénior, les logements adaptés pour les personnes âgées, ainsi que pour les chambres :

Une place pour 5 logements
Une place pour 40 m2 de surface de plancher de bureaux

Equipements publics et autres cas non prévus :

Le nombre et la localisation des aires de stationnement doivent correspondre à la destination des constructions projetées. Il n'est pas exigé d'aire de stationnement pour les salles de réunions des équipements de quartier.

ARTICLE UAC1-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Dans l'îlot A, la surface de plancher maximum des constructions autorisées ne doit pas dépasser 16.500 m².
   Dans l'îlot B, la surface de plancher maximum des constructions autorisées ne doit pas dépasser 7.500 m².

---o0o---