

VILLE DE CHAMBERY

POLE URBANISME
URBANISME REGLEMENTAIRE

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

REGLEMENT

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, 5, 6 : D.C.M. du 01.06.2015

Modification simplifiée n°1 : D.C.C du 30.06.2016

Révision allégée n°1 : D.C.C du 09.02.2017

Modification simplifiée n° 2 : D.C.C. du 15 juin 2017

PLU 1.4

S O M M A I R E

DISPOSITIONS GENERALES :	5
LES ZONES URBAINES :	
DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES	12
La zone UAA comprenant le secteur UAAz.....	18
La zone UAB	26
La zone UAB1	35
La zone UAC	39
La zone UAC1	48
La zone UAD	55
La zone UAD1	63
La zone UB.....	70
La zone UB1.....	79
La zone UC	86
La zone UC1 avec le secteur UC1dc	94
La zone UD avec les secteurs UDa – UDc – UDz - UDh	101
Les zones UE-UE1–UE2–UE3–UE4- UE5 et les secteurs UEb–UEc - UE2dc U- E3dc -UEI	111
La zone UI.....	121
La zone UP avec les secteurs UPc - UPh	129
La zone US.....	136
LES ZONES A URBANISER :	
La zone AU.....	140
La zone AUUD avec les secteurs AUUD-10-11-12-13	157
La zone AUUE.....	156
La zone AUUI.....	163
LA ZONE AGRICOLE :	
La zone A	171
LES ZONES NATURELLES :	
La zone N avec les secteurs Nb – Nce – Nd – Np – Ne – Nr et Nrm	178
ANNEXES :	
Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P. P. R. I.).....	198

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 424-1 (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. Le Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
3. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - le Droit de Prémption 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, UDh
 la zone UE avec les secteurs UEb, UEc et UEI
 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.152-3 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 112-10 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

Conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme, 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 aux trois quarts de 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.

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 des articles L151-19 et L151-23, 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

Conformément à l'article R. 555-30 b) du code de l'environnement, des servitudes correspondant aux zones d'effets létaux et aux zones d'effets létaux significatifs ont été instituées autour des canalisations de transport de gaz. Elles encadrent strictement la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur. Ces servitudes sont annexées au plan local d'urbanisme.

Les projets de constructions, aménagements ou installations situés à proximité de l'oléoduc 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'utilisateur 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 1^{er} sous-sol ou au 1^{er} 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 m ² 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 m ² 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 m ² 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 des articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme

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

- 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.

---oOo---

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE - UAA -

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone d'extension traditionnelle du centre historique, où les constructions sont édifiées en ordre continu, de forte densité, à l'alignement, aux façades souvent de faible largeur, dont les caractéristiques architecturales doivent être maintenues. L'habitat doit y être préservé ainsi que les activités commerciales et artisanales qui participent à l'animation du centre.

Le règlement prévoit des dispositions pour assurer la protection de ce tissu urbain.

Elle comprend :

Le secteur UAAz

Dans le secteur du lieudit Saint Martin, il existe un risque naturel d'éboulement rocheux. Les constructions peuvent y être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

---o0o---

ARTICLE UAA-1 – OCCUPATIONS, UTILISATIONS DU SOL ET DEMOLITIONS 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) la transformation des locaux à usage d'habitation en bureaux ou locaux de services au-dessus du premier étage, à l'exception des activités s'exerçant en complément d'une résidence principale et des services publics.
- c) la démolition des constructions faisant l'objet d'une protection définie sur les documents graphiques.
- d) les constructions à usage exclusif d'entrepôt commercial et artisanal ne répondant pas au cas visé à l'article UAA-2b.
- e) les constructions nouvelles 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.
- f) le stationnement des caravanes.

ARTICLE UAA-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 :

- a) les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de service, à condition qu'elles respectent le caractère de la zone.
- b) les constructions à usage d'entrepôts de commerce et d'artisanat, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité existante correspondant au caractère de la zone, et ne nuisent pas, par leur situation, leurs dimensions, à l'animation de l'environnement urbain de proximité.
- c) les constructions à usage de stationnement de véhicule, à condition qu'elles n'aient qu'un seul accès sur la voirie publique.
- d) les affouillements et exhaussements du sols, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée.
- e) dans le secteur UAAz, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après l'élimination du risque d'éboulement rocheux constaté.

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

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

1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques.
Les constructions en retrait de l'alignement sont possibles :
 - lorsque la construction projetée jouxte un bâtiment en retrait,
 - lorsque la construction porte sur la totalité d'un îlot,
 - lorsque la parcelle possède des accès sur plusieurs voies,
 - pour les équipements publics.
2. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.
Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.
3. Le survol du domaine public peut être autorisé pour des raisons d'ordonnancement ou de continuité architecturale.

ARTICLE UAA-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 :

1. les constructions doivent s'implanter sur la limite séparative. En cas d'impossibilité, ou si le bâti avoisinant n'est pas implanté sur la limite séparative ou au-delà d'une distance de 10 m comptée depuis l'alignement ou la marge de recul, une distance au moins égale à 3 mètres, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative peut être admise.

L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

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

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

1. Les constructions doivent respecter les dispositions des articles 675 à 680 du Code Civil.
2. 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 UAA-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 UAA10 - 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

Le rez-de-chaussée (R) est pris comme le niveau d'un immeuble ou d'une partie fonctionnelle d'immeuble le plus proche de la partie aval du terrain naturel, avant tous travaux. Lorsque sa hauteur est supérieure à 5 mètres, celui-ci comptera pour 2 niveaux.

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R + 3 + 1 niveau de combles.

3. Modulation de la hauteur autorisée pour des motifs d'insertion dans l'environnement :

Il peut être imposé que les constructions s'insérant dans un front urbain aligné caractérisé par une ligne d'égout majoritairement continue, respectent ce caractère.

Il peut être imposé, à tout ou partie de la construction, une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus, dans la limite de plus ou moins 1 niveau pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des immeubles contigus, en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti.

4. 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 UAA-10-2°. Tout volume ne répondant pas à cette définition n'est pas considéré comme comble.

ARTICLE UAA-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 des 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, doivent éviter de comporter un système de fermeture opaque ; le coffret des éventuelles grilles ne doit pas dépasser le nu de la façade.

La conservation et la restauration des devantures commerciales en applique à coffrages bois menuisés pourront être imposées, ainsi que leur reconstitution en cas de suppression non autorisée.

3. Couronnement

La conception et le raccordement des toitures selon la forme dominante dans l'environnement peuvent être imposés.

Les constructions doivent recevoir des toitures à pans et présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

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

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 façades peintes dans l'esprit piémontais doivent être rétablies dans le ton d'origine.

Les décors doivent être conservés et restaurés pour ce qui est de l'existant. De nouveaux décors peuvent être imposés.

Le positionnement des réseaux éventuellement en façades ne doit pas porter atteinte au caractère architectural du bâti. A cet effet les demandes d'autorisation de construire doivent comporter un plan et une élévation du positionnement de ces réseaux.

Les appareillages techniques doivent être intégrés dans le traitement de la façade.

5. Matériaux

Les matériaux des toitures doivent contribuer à leur intégration dans l'environnement, ces dernières doivent être recouvertes dans une variante de gris. Les toitures en dessous de 7% doivent être recouvertes en feuille de métal.

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.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ne doivent pas être altérées mais complétées le cas échéant. Toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

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 2,00 m avec un muret de 0,90 m maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue.

Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peut être imposé.

Les murs de protection acoustique sont autorisés s'ils sont en pierre apparente ou protégés par une haie.

Ces clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elles ne doivent pas constituer un masque.

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. Vues

Les perspectives visuelles à travers les porches et passages doivent être maintenues.

9. Ouvrages en saillie

Les façades à l'alignement ne comporteront pas de saillie de plus de 0,40 m. Les balcons peuvent être ponctuellement autorisés.

ARTICLE UAA-12 - STATIONNEMENT

Le présent article ne s'applique pas aux changements de destination ni aux transformations, dans le volume existant, des constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU.

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 : 0,5 place par logement

Pour les constructions à usage de commerces et services :

Sans objet.

Pour les constructions à usage de bureaux :

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

Pour les salles de spectacles, de réunions, de jeux

Une place de stationnement pour dix sièges

Pour les constructions à usage d'activité artisanale :

Sans objet.

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 équipements de quartier.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE - UAB -

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone centrale constituée d'un tissu urbain organisé en ordre continu et à l'alignement, datant du début du XX siècle et de la période de reconstruction, et qui est destinée principalement à l'habitat, aux activités commerciales et de service. Elle a aussi vocation à accueillir et renforcer ces fonctions centrales.

Le règlement prévoit des dispositions destinées à assurer le maintien des caractéristiques architecturales et de la mixité des fonctions.

---o0o---

ARTICLE UAB-1 - OCCUPATIONS, UTILISATIONS DU SOL ET DEMOLITIONS 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) la démolition des constructions faisant l'objet d'une protection définie sur les documents graphiques.
- c) les constructions à usage exclusif d'entrepôt commercial et artisanal ne répondant pas au cas visé à l'article UAB-2b.
- d) les constructions nouvelles 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.
- e) le stationnement des caravanes.

ARTICLE UAB-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 :

- a) les constructions à usage d'entrepôts de commerce et d'artisanat, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité existante correspondant au caractère de la zone, et ne nuisent pas, par leur situation, leurs dimensions, à l'animation de l'environnement urbain de proximité.
- b) les constructions à usage de stationnement de véhicule, à condition qu'elles n'aient qu'un seul accès sur la voirie publique.
- c) les affouillements et exhaussements du sols, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée.

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

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

1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques.
Les constructions en retrait de l'alignement sont possibles :
 - lorsque la construction projetée jouxte un bâtiment en retrait,

- lorsque la construction porte sur la totalité d'un îlot,
 - lorsque la parcelle possède des accès sur plusieurs voies,
 - pour les équipements publics.
2. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.
Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.
 3. Le survol du domaine public peut être autorisé pour des raisons d'ordonnancement ou de continuité architecturale.

ARTICLE UAB-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 :

1. Sauf indication portée sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter sur la limite séparative sur une distance maximale de 20 m comptée depuis l'alignement ou la marge de recul. Dans le cas contraire ou au-delà de la distance de 20 m comptée depuis l'alignement ou la marge de recul, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

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

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

1. Les constructions doivent respecter les dispositions des articles 675 à 680 du Code Civil.
2. 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 UAB-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 UAB-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. La hauteur alignée sur celle des bâtiments voisins

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, la hauteur des constructions doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. Une hauteur au moins égale à celle du bâtiment limitrophe le moins élevé peut être imposée.

3. Hauteur exprimée en niveaux

Le rez-de-chaussée est pris comme le niveau d'un immeuble ou d'une partie fonctionnelle d'immeuble le plus proche de la partie aval du terrain naturel, avant

tous travaux. Lorsque sa hauteur est supérieure à 5 m, celui-ci comptera pour deux niveaux.

Sauf indication portée sur les documents graphiques, en l'absence de bâtiment limitrophe :

- R + 6 + combles
- R + 6 si la construction comprend une toiture terrasse

4. Modulation de la hauteur autorisée pour des motifs d'insertion dans l'environnement

Il peut être imposé, à tout ou partie de la construction, une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus, dans la limite de plus ou moins 1 niveau pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des immeubles contigus, en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti.

5. 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 UAb-10-2°. Tout volume ne répondant pas à cette définition n'est pas considéré comme comble.

ARTICLE UAB-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 des 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, doivent éviter de comporter un système de fermeture opaque ; le coffret des éventuelles grilles ne doit pas dépasser le nu de la façade.

La conservation et la restauration des devantures commerciales en applique à coffrages bois menuisés pourront être imposées, ainsi que leur reconstitution en cas de suppression non autorisée.

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. 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.

Le positionnement des réseaux éventuellement en façades ne doit pas porter atteinte au caractère architectural du bâti, à cet effet les demandes d'autorisation de construire doivent comporter un plan et une élévation du positionnement de ces réseaux.

Les appareillages techniques doivent être intégrés dans le traitement de la façade.

5. Matériaux

Les matériaux des toitures doivent contribuer à leur intégration dans l'environnement. Les toitures en dessous de 7% doivent être recouvertes en feuille de métal.

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.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ne devront pas être altérées, mais complétées le cas échéant. Les façades en pierre de taille doivent être restaurées en conservant les matériaux originels ; de même que toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

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 2,00 m avec un muret de 0,90 m maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue.

Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peut être imposé.

Les murs de protection acoustique sont autorisés s'ils sont en pierre apparente ou protégés par une haie.

Ces clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elles ne doivent pas constituer un masque.

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.

OUVRAGES EN SAILLIE SUR LA VOIE

D'une façon générale, tout débord de construction en saillie sur le domaine public, situé en dessous de 4,30 mètres de hauteur par rapport à la voie, ne peut excéder 0,07 mètres d'épaisseur dans les rues de largeur inférieure à 8 mètres.

A - Saillies à caractère ornemental :

Est autorisé l'empiètement, par rapport à l'alignement ou à la marge de recul obligatoire, des saillies à caractère exclusivement ornemental telles que seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis et encadrements, pilastres et nervures, devantures.

B - Volumes habitables en encorbellement :

Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à l'alignement ou à la marge de recul obligatoire, sont prohibés.

Toutefois, cette règle peut faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'ouvrages d'architecture ponctuels ou rythmés lorsque le caractère des constructions avoisinantes le justifie, sans que ceux-ci puissent être situés à moins de 4,30 mètres de hauteur par rapport à la voie.

Dans ce cas, le porte à faux maximum de ces volumes habitables, par rapport à l'alignement ou à la marge de recul obligatoire, est limité à :

- 0,40 m s'il est établi sur une voie de plus de 8 m à 12 m de largeur
- 0,60 m s'il est établi sur une voie de plus de 12 m à 15 m de largeur
- 0,70 m s'il est établi sur une voie de plus de 15 m de largeur

Dans les pans coupés situés aux angles de rue, le porte à faux maximum autorisé est celui correspondant à la rue la plus large.

C - Balcons et surfaces extérieures non closes :

Les balcons et surfaces extérieures non closes 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 et sans qu'ils puissent être situés à moins de 4,30 m de hauteur par 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 et surfaces extérieures non closes, 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 et sur les quais

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 UAB-12 - STATIONNEMENT

Le présent article ne s'applique pas aux changements de destination ni aux transformations, dans le volume existant, des constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU.

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 : 0,5 place par logement

Pour les constructions à usage de commerces et services d'une surface de vente inférieure à 2000 m² :

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

Pour les constructions à usage de commerces et services d'une surface de vente supérieure ou égale à 2000 m² :

1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux :

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

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 d'activité artisanale :

Sans objet.

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 équipements de quartier.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE - UAB1 -

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone centrale mitoyenne du centre ancien.

Elle est destinée à l'accueil d'équipements publics, services et commerces, bureaux.
Les caractéristiques architecturales y sont fortes et sont à préserver.

---o0o---

ARTICLE UAB1-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

- a. Les constructions nouvelles 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.
- b. Les constructions nouvelles à usage de logements.
- c. La place du Manège ne fera l'objet d'aucune construction.

ARTICLE UAB1-2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- a. Les ouvrages de stationnement en sous-sol, à la condition de respecter les emprises indiquées au document graphique.
- b. Les constructions en superstructure dans les secteurs destinés aux espaces publics indiqués au document graphique, à la condition qu'ils soient liés au fonctionnement ou à l'usage des ouvrages situés en sous-sol ou des constructions mitoyennes.

ARTICLE UAB1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les emprises cotées maxima des constructions, sont définies sur les documents graphiques.

L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum. Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

ARTICLE UAB1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les emprises cotées maxima des constructions, sont définies sur les documents graphiques.

Des parkings couverts peuvent être construit en mitoyen sur toute la surface de la propriété, à condition que leur hauteur n'excède pas 1.50 m par rapport au sol naturel et que les terrasses soient accessibles et aménagées.

L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

ARTICLE UAB1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les emprises cotées maxima des constructions sont définies sur les documents graphiques.

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.

ARTICLE UAB1-9 - EMPRISE AU SOL

Les emprises cotées maxima des constructions sont définies sur les documents graphiques.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments. Les encorbellements, saillies de toiture, 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.

ARTICLE UAB1-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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.

Les hauteurs N.G.F. cotées maxima sont définies sur les documents graphiques.

ARTICLE UAB1-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les enrochements et murs cyclopéens sont interdits.

Une attention particulière doit être portée sur la qualité du traitement architectural des constructions dans cette zone occupée par des équipements publics constitutifs d'un patrimoine architectural et urbain.

Toitures :

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.

ARTICLE UAB1-12 - 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 nouvelles à usage de bureaux :

- une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher

ARTICLE UAB1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement des espaces libres doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE - UAC -

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone centrale se développant le long des quais et des entrées de ville où doit être incitée la rénovation du tissu urbain sur la base de constructions denses à l'alignement, et de préférence en ordre continu pour de l'habitat, du tertiaire et des services.

---o0o---

ARTICLE UAC-1 - 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 exclusif d'entrepôt commercial et artisanal ne répondant pas au cas visé à l'article UAC2-a..
- c. les constructions nouvelles 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 UAC-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 :

- a. les constructions à usage d'entrepôts de commerce et d'artisanat, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité existante correspondant au caractère de la zone et ne nuisent pas, par leur situation, leurs dimensions, à l'animation de l'environnement urbain de proximité.
- b. les constructions à usage de stationnement de véhicule, à condition qu'elles n'aient qu'un seul accès sur la voirie publique.
- c. les affouillements et exhaussements du sols, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée.

ARTICLE UAC-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une longueur de façade sur voie au moins égale à 20 m, ou permettre de recevoir une construction qui assure la continuité du bâti existant correspondant au caractère de la zone.

ARTICLE UAC-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 le document graphique.
2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sauf dans les cas d'alignement ou d'implantation imposés au titre du paragraphe précédent.

Si une construction est édiflée à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs, l'implantation de la partie de construction située sur la voie la plus étroite peut ne pas respecter la règle de recul précédente s'il est fait application de l'article UAC-10-2b.

3. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum. Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.
4. Le survol du domaine public peut être autorisé pour des raisons d'ordonnancement ou de continuité architecturale.
5. Une implantation différente peut être imposée afin d'assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé.

ARTICLE UAC-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 :

1. 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 en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

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

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

1. Les constructions doivent respecter les dispositions des articles 675 à 680 du Code Civil.
2. 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 UAC-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.

1. La distance comptée horizontalement de tout point hors sol d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (diminuée de moitié pour les parties de construction qui ne comportent pas de vues), sans pouvoir être inférieure à 4 m.
2. Dans le cas où les constructions sont implantées à l'alignement ou sur la marge de recul et sur des voies différentes, une distance minimum de 4 m est exigée.
3. 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.

ARTICLE UAC-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

Le rez-de-chaussée (R) est pris comme le niveau d'un immeuble ou d'une partie fonctionnelle d'immeuble le plus proche de la partie aval du terrain naturel, avant

tous travaux. Lorsque sa hauteur est supérieure à 5 m, celui-ci comptera pour deux niveaux.

- a) Sauf indication portée sur les documents graphiques :
- R + 6 + 1 niveau de combles
 - R + 6 si la construction comprend une toiture-terrasse
- b) Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur de la construction autorisée sur la voie la plus large peut être appliquée à l'autre voie sur une distance maximum de 30 m depuis l'intersection.

3. Modulation de la hauteur autorisée pour des motifs d'insertion dans l'environnement :

Il peut être imposé, à tout ou partie de la construction, une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus, dans la limite de plus ou moins 1 niveau pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des immeubles contigus, en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti.

4. 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 UAC-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.

La conservation et la restauration des devantures commerciales en applique à coffrages bois menuisés pourront être imposées, ainsi que leur reconstitution en cas de suppression non autorisée.

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 des toitures doivent contribuer à leur intégration dans l'environnement. Les toitures en dessous de 7% doivent être recouvertes en feuille de métal.

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.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ne devront pas être altérées, et le cas échéant, complétées. Les façades en pierre de taille doivent être restaurées en conservant les matériaux originels ; de même que toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

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 1,60 m 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 UAC-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 et services de moins de 2000 m² de surface de vente :

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

Pour les constructions à usage de commerces et services d'une surface de vente supérieure ou égale à 2000 m² :

Une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

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 d'activité industrielle et artisanale :

Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour les stationnements des véhicules de transports de personnes s'ajoutent les espaces de stationnement des véhicules utilitaires.

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.

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 Desfrancois, 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 Desfrancois
- 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 en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum. Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

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 en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE - UAD -

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone centrale aux caractéristiques de faubourg, destinée à accueillir de l'habitat, des services et des activités non nuisantes.

Les règles d'implantation de volume et les contraintes architecturales sont liées à la hiérarchie des voies.

La rénovation du tissu urbain est encouragée dans le respect de la forme urbaine dominante dans chaque secteur.

ARTICLE UAD-1 - 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 exclusif d'entrepôt commercial et artisanal ne répondant pas aux cas visés à l'article UAD2-b.
- c) les constructions nouvelles 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 UAD-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 :

- a. les constructions à usage d'entrepôts de commerce et d'artisanat, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité existante correspondant au caractère de la zone et ne nuisent pas, par leur situation, leurs dimensions, à l'animation de l'environnement urbain de proximité.
- b. les constructions à usage de stationnement de véhicule, à condition qu'elles n'aient qu'un seul accès sur la voirie publique ;
- c. les affouillements et exhaussements du sols, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée.

ARTICLE UAD-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une longueur de façade sur voie au moins égale à 20 m, ou permettre de recevoir une construction qui assure la continuité du bâti existant correspondant au caractère de la zone.

ARTICLE UAD-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.
2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sauf dans les cas d'alignement ou d'implantation imposés au titre du paragraphe précédent.

Si une construction est édifée à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs, l'implantation de la partie de construction située sur la voie la plus étroite peut ne pas respecter la règle de recul précédente s'il est fait application de l'article UAD-10-2b.

3. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum. Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.
4. Le survol du domaine public peut être autorisé pour des raisons d'ordonnancement ou de continuité architecturale.
5. Une implantation différente peut être imposée afin d'assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé.

ARTICLE UAD-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 :

1. Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, en cas de continuité du bâti avoisinant, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur la limite séparative dans une bande maximale de 20 m de profondeur comptée depuis l'alignement ou la marge de recul.
2. Dans le cas d'extension de constructions existantes ou de discontinuité du bâti avoisinant, l'implantation sur la limite est autorisée.
3. Les constructions annexes et les constructions ou les parties de construction destinées aux aires de stationnement peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies y compris au-delà de la distance maximale de 20 m de profondeur, à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 m, sinon une distance de 3 m est exigée.
4. Dans tous les autres cas, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure

à 3 m pour les parties de constructions hors sol.

5. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum. Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives de fond de propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum. Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

2. 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 UAD-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.

1. La distance comptée horizontalement de tout point hors sol d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (diminuée de moitié pour les parties de construction qui ne comportent pas de vues), sans pouvoir être inférieure à 4 m.
2. Dans le cas où les constructions sont implantées à l'alignement ou sur la marge de recul et sur des voies différentes, une distance minimum de 4 m est exigée.
3. 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 UAD-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

Le rez-de-chaussée (R) est pris comme le niveau d'un immeuble ou d'une partie fonctionnelle d'immeuble le plus proche de la partie aval du terrain naturel, avant tous travaux. Lorsque sa hauteur est supérieure à 5 m, celui-ci comptera pour deux niveaux.

- a) Sauf indication portée sur les documents graphiques, la hauteur d'une construction ne soit pas excéder :
 - R + 6 + 1 niveau de combles.
 - R + 6 si la construction comprend une toiture-terrasse.
- b) Lorsque la construction est édifée à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur de la construction autorisée sur la voie la plus large peut être appliquée à l'autre voie sur une distance maximum de 30 m depuis l'intersection.

3. Modulation de la hauteur autorisée pour des motifs d'insertion dans l'environnement :

Il peut être imposé, à tout ou partie de la construction, une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus, dans la limite de plus ou moins 1 niveau pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des immeubles contigus, en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti.

4. 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 UAd-10-2°. Tout volume ne répondant pas à cette définition n'est pas considéré comme comble.

ARTICLE UAD-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.

La conservation et la restauration des devantures commerciales en applique à coffrages bois menuisés pourront être imposées, ainsi que leur reconstitution en cas de suppression non autorisée.

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 des toitures doivent contribuer à leur intégration dans l'environnement. Les toitures en dessous de 7% doivent être recouvertes en feuille de métal.

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.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ne devront pas être altérées, et le cas échéant, complétées. Les façades en pierre de taille doivent être restaurées en conservant les matériaux originels ; de même que toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

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 UAD-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 et services de moins de 2000 m² de surface de vente :

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

Pour les constructions à usage de commerces et services d'une surface de vente supérieure ou égale à 2000 m² :

Une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

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 hôpitaux et cliniques :

Une place de stationnement pour deux lits

Pour les salles de spectacles, de réunions, de jeux :

Une place de stationnement pour dix sièges

Pour les constructions à usage d'activité industrielle et artisanale :

Une place de stationnement pour 40 m² de SURFACE DE PLANCHER. A ces espaces à aménager pour les stationnements des véhicules de transports de personnes s'ajoutent les espaces de stationnement des véhicules utilitaires.

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 ci-dessus :

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE - UAD1 -

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UAD1 est affectée à la réalisation d'un programme renforçant le caractère urbain du quartier et sa liaison avec le centre ville et prévoit un ensemble de logements et d'activités économiques. Elle est partagée en plusieurs secteurs et sous-secteurs dont les affectations dominantes sont les suivantes :

Secteur I : rue J. Girard Madoux – rue de l'Iseran

Sous-secteurs I.1, I.2 et I.4 : place urbaine bordée par des immeubles de logements et/ou d'activités.

Secteur II : avenue du Covet

Cette emprise est destinée à recevoir un îlot composé par des immeubles de logements et/ou d'activités.

Secteur III : Colline de Montjay

Partie haute de la zone à vocation résidentielle. Les immeubles d'implantation plus diffuse tendront à signifier une liaison entre une architecture urbaine, dense et le quartier de la colline de Montjay.

Les limites des secteurs sont des limites indicatives pouvant être soumises à des ajustements lors des études de détail.

ARTICLE UAD1-1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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.

ARTICLE UAD1-2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Peuvent être autorisés sous réserve de dispositions particulières pour éviter le risque et la propagation des incendies ainsi que les nuisances :

- les chaufferies
- les dépôts d'hydrocarbure liés à l'exploitation des établissements précités
- les installations d'activités économiques et commerciales

ARTICLE UAD1-3 – ACCES ET VOIRIE

Les tracés et les emprises des voies nouvelles sont portés sur les documents graphiques et sont fixés selon les cas. Il en est de même pour les cheminements piétons.

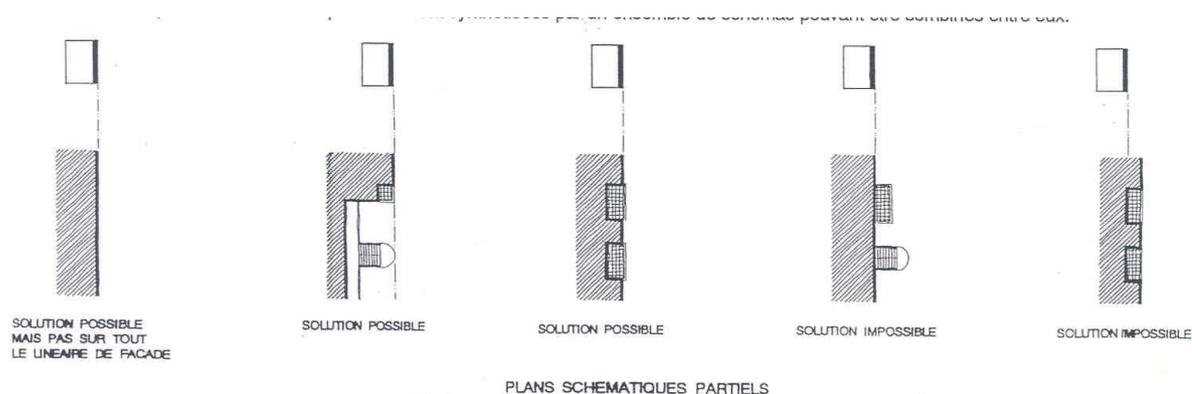
ARTICLE UAD1-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les emprises cotées maxima des constructions sont définies sur les documents graphiques.

Les constructions doivent respecter les marges de reculement et les alignements portés sur les documents graphiques.

On définit par alignement imposé la notion suivante : les constructions ou parties de constructions ne devront pas dépasser un plan vertical défini aux documents graphiques. Cependant, certains éléments de façades (balcons, coursives, etc.) présentant une saillie n'empiétant pas sur l'alignement de plus de 0.20 m peuvent être autorisés, quelque soit leur largeur, à condition que l'aspect de ces éléments soit en harmonie avec celui du front des façades.

Les différentes possibilités ou incompatibilités sont synthétisées par un ensemble de schémas pouvant être combinés entre eux.



8

ARTICLE UAD1-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les emprises cotées maxima des constructions sont définies sur le document graphique.

Dans le secteur II, les parkings couverts peuvent être construits en mitoyen sur toute la surface de la propriété, à condition que les terrasses soient accessibles et aménagées.

L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum. Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

ARTICLE UAD1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Cette règle fixe la distance minimale imposée entre une nouvelle construction et les constructions existantes et réciproquement.

Les emprises cotées maxima des constructions sont définies sur les documents graphiques.

Les constructions pourront être édifiées en contiguïté.

Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres.

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.

ARTICLE UAD1-9 - EMPRISE DES CONSTRUCTIONS AU SOL

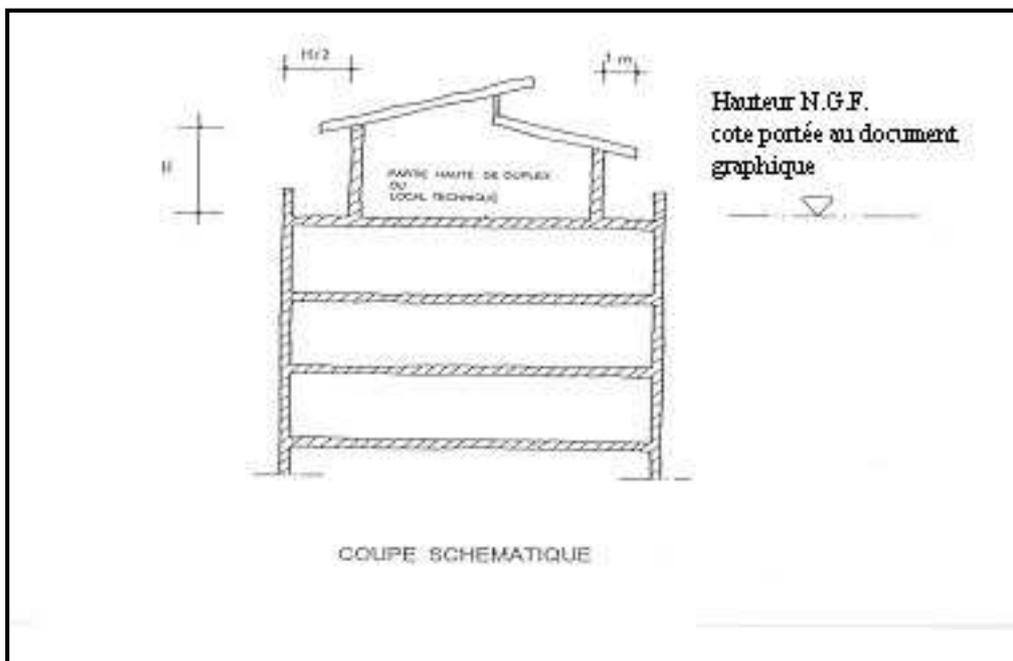
Les emprises cotées maxima des constructions sont définies sur les documents graphiques.

ARTICLE UAD1-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs N.G.F. cotées maxima sont définies sur les documents graphiques. Les toitures terrasses ou les égouts de toiture ne devront pas dépasser celles-ci.
2. Les hauteurs précisées sur les documents graphiques ne comprennent pas :
 - pour les sous secteurs I.1 et I.2, et pour le secteur II, les parties construites aménagées obligatoirement en partie haute de duplex et se présentant comme extension des locaux du dernier étage, et pour toute la zone, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc...
3. Dans les sous-secteurs I.1, I.2, II.1, II,2

Des ouvrages bâtis pourront être construits au-dessus de la cote NGF portée au document graphique. Dans ce cas, ils ne pourront être que des locaux techniques ou la partie haute de duplex. De plus, ils seront implantés avec un retrait équivalent à leur hauteur divisée par deux par rapport au corps principal de la façade.

On se référera au schéma suivant :



Les dépassées de toitures inclinées (quelque soit la pente) seront limitées à 1 mètre. Les parties supérieures, en retrait du nu des étages courants du bâtiment, devront être traitées en harmonie avec l'ensemble de la façade.

ARTICLE UAD1-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les enrochements et murs cyclopéens sont interdits.

Les différents murs d'un bâtiment, y compris ceux édifiés en limite de la zone, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou des propriétés avoisinantes, doivent être construits en matériaux présentant une certaine harmonie. Ils devront présenter un aspect satisfaisant et donner des garanties de bonne conservation. Tout pastiche est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausse brique, fausse pierre, etc. sont interdites.

Tous les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, de V.M.C. etc... seront intégrés au bâtiment pour être traités en parfaite cohérence avec le parti architectural des bâtiments dont ils dépendent.

Toitures :

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.

ARTICLE UAD1-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement visiteurs pourra être assuré sur les voies publiques.

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

Bureaux - Commerces - Locaux d'activités :

Deux cas sont à considérer :

- le promoteur réalise lui-même son stationnement :
1 place couverte pour 60 m² SURFACE DE PLANCHER.
- le promoteur confie à l'aménageur de la zone la réalisation de son stationnement qui sera alors banalisé :
1 place couverte pour 60 m² SURFACE DE PLANCHER.

Une combinaison des deux solutions est possible

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

Une place pour 5 chambres

Une place pour 40 m² SURFACE DE PLANCHER. de bureaux

Logements :

1 place couverte par logement et 0.3 place pour les visiteurs.

Dans le cas de studio, 1 seule place couverte sera nécessaire pour le logement et les visiteurs.

Hôtels et Restaurants :

Hôtel : il est demandé une place pour 2 chambres

Restaurant : il est demandé une place pour 20 m² de salle de restaurant

ARTICLE UAD1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés suivant les indications des documents graphiques.

ARTICLE UAD1-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- dans le secteur I : la surface de plancher maximum est de 21 000 m²
- dans le secteur II : la surface de plancher maximum est de 11 000 m²
- dans le secteur III : la surface de plancher maximum est de 23 000 m²

---o0o---

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE - UB -

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs périphériques du centre aggloméré où l'on trouve à la fois des constructions aux caractéristiques de l'aire centrale avec de l'habitat, mais également des activités de service sur les axes urbains, et des constructions aux caractéristiques des zones d'habitat de faible densité qui les bordent.

Les constructions à usage de commerce, artisanat et service sont autorisées si leurs dimensions sont adaptées à la forme urbaine de la zone.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions en ordre discontinu. Une continuité du bâti peut être imposée sur des axes importants comportant déjà une amorce d'alignement continu d'immeubles.

---o0o---

ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS, UTILISATIONS DU SOL ET DEMOLITIONS 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 lotissements à usage d'habitations qui ne répondent pas au caractère de la zone.
- c. la démolition des constructions faisant l'objet d'une protection définie sur les documents graphiques.
- d. les constructions nouvelles 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.
- e. les constructions à usage agricole.
- f. le stationnement des caravanes.
- g. les terrains de camping et de caravaning.
- h. L'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE UB-2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- a) les constructions nouvelles à usage de commerce, d'artisanat, de bureau et de service à condition que leur surface de plancher totale soit inférieure à 1.500 m².
- b) les affouillements et exhaussements du sols, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction ou à un aménagement autorisé.
- c) les constructions à usage de stationnement de véhicules, à condition qu'elles n'aient qu'un seul accès sur la voirie publique.

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

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

A - Implantation par rapport aux voies :

1. Les constructions doivent respecter les alignements, les marges de reculement et les implantations imposées portées sur les documents graphiques.
2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
3. L'implantation à l'alignement ou selon un recul existant peut être imposé pour conserver la cohérence urbaine du secteur.
4. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.
Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

B - Implantation par rapport aux emprises publiques autres que les voies :

1. 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
2. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.
Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.
3. Une implantation différente peut être imposée afin d'assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé.

ARTICLE UB-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.

1. Sauf indication portée sur les documents graphiques, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Les constructions annexes et les constructions ou parties de constructions destinées aux aires de stationnement peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 m.
2. Dans le cas où sur le terrain limitrophe, une construction est déjà implantée sur la limite séparative aboutissant aux voies, la construction peut s'implanter sur cette limite séparative en continuité du bâti existant. Dans ce cas les constructions annexes et les construction ou parties de constructions destinées aux aires de stationnement peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 m.
3. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum. Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

ARTICLE UB-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.

1. La distance comptée horizontalement de tout point hors sol d'une construction au point hors sol le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne pourra pas être inférieure à 8 m pour les constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à R+2, et à 6 m pour constructions dont la hauteur est inférieure à R+2. Cette distance peut être réduite jusqu'à sa moitié lorsque les deux façades en vis-à-vis ne comportent pas de vue, sans pouvoir être inférieure à 6m.
2. Des dispositions différentes peuvent être admises pour la construction, l'aménagement ou l'extension des équipements publics ou d'intérêt général, les constructions à usage sanitaire ou hospitalier.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de l'habitation (garages, abris de jardin, piscines, etc..).
4. Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les débords de toiture de moins d'un mètre.

Définitions :

Façades en vis à vis: toutes façades formant entre elles un angle inférieur ou égal à 90°.

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. Bâtiment non accolé: bâtiment dont les façades ne sont pas en contact avec celles d'un autre bâtiment.

ARTICLE UB-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

Le rez-de-chaussée (R) est pris comme le niveau d'un immeuble ou d'une partie fonctionnelle d'immeuble le plus proche de la partie aval du terrain naturel, avant tous travaux. Lorsque sa hauteur est supérieure à 5 m, celui-ci comptera pour 2 niveaux.

Sauf indication contraire portée sur le document graphique, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- R + 6 + 1 niveau de combles
- R + 6 si la construction comprend une toiture-terrasse.

3. Modulation de la hauteur autorisée pour des motifs d'insertion dans l'environnement

Il peut être imposé, à tout ou partie de la construction, une hauteur inférieure ou supérieure aux prescriptions définies ci-dessus, dans la limite de plus ou moins 1 niveau pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des immeubles contigus, en vue d'améliorer l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti.

4. 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 UB-10-2°. Tout volume ne répondant pas à cette définition n'est pas considéré comme comble.

ARTICLE UB-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.

La conservation et la restauration des devantures commerciales en applique à coffrages bois menuisés pourront être imposées, ainsi que leur reconstitution en cas de suppression non autorisée.

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 des toitures doivent contribuer à leur intégration dans l'environnement. Les toitures en dessous de 7% doivent être recouvertes en feuille de métal.

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.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ne devront pas être altérées, et le cas échéant, complétées. Les façades en pierre de taille doivent être restaurées en conservant les matériaux originels ; de même que toute imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

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 1,60 m 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 UB-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, T1 et T2, et un minimum de 1,3 place par logement de plus de deux pièces (T3). Un minimum de 50 % de l'ensemble des places de stationnement doit être couvert, sauf dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant.

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 hôpitaux et cliniques :

Une place de stationnement pour deux lits

Pour les salles de spectacles, de réunions, de jeux :

Une place de stationnement pour dix sièges

Pour les constructions à usage d'activité industrielle et artisanale :

Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour les stationnements des véhicules de transports de personnes s'ajoutent les espaces de stationnement des véhicules utilitaires.

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 ci-dessus :

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE - UB1 -

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone périphérique du centre, en cours d'urbanisation.

Elle est destinée à l'accueil de logements, équipements publics, services et commerces, bureaux.

Elle comprend trois îlots : **ZA – ZB – ZC.**

Ilot ZA

Il s'agit d'un îlot réservé aux équipements publics et aux locaux collectifs résidentiels.

Ilot ZB

Il s'agit d'un îlot réservé à l'habitat, aux activités économiques à caractère commercial et tertiaire non nuisantes ni polluantes, aux équipements publics ou privés de proximité.

Ilot ZC

Il s'agit d'un îlot réservé uniquement à l'habitat.

ARTICLE UB1-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) Dans l'îlot ZA, est interdite toute occupation autre que les constructions à usage d'équipement public.
- b) Dans les îlots ZB et ZC, est interdite toute occupation à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
- 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.

ARTICLE UB1-2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- a. les affouillements et exhaussements du sols, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction ou à un aménagement autorisé.
- b. les constructions à usage de stationnement de véhicules, à condition qu'elles n'aient qu'un seul accès sur la voirie publique.

ARTICLE UB1-3 - ACCES ET VOIRIE

La desserte des constructions est réalisée conformément aux documents graphiques.

ARTICLE UB1-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

Les constructions sont réalisées à l'intérieur des périmètres d'implantation définis sur les documents graphiques.

L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs,

balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

ARTICLE UB1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions sont réalisées à l'intérieur des périmètres d'implantation définis sur les documents graphiques.

L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

ARTICLE UB1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions sont réalisées à l'intérieur des périmètres d'implantation définis sur les documents graphiques.

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.

ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions seront réalisées à l'intérieur des périmètres d'implantation définis sur les documents graphiques.

ARTICLE UB1-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant tous travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur exprimée en mètres

Dans un souci de qualité architecturale, la diversité des épannelages sera recherchée.

Dans l'îlot ZA, la hauteur maximum autorisée est limitée à 15 m.

3. Hauteur exprimée en niveaux

Le rez de chaussée est pris comme le niveau d'un immeuble ou d'une partie fonctionnelle d'immeuble le plus proche de la partie aval du terrain naturel, avant tous travaux.

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- R + 6 + combles. Les combles ne peuvent être aménagés qu'en duplex pour l'extension des locaux du 6^e étage, ainsi que pour des locaux techniques.
- R + 6 si la construction comprend une toiture terrasse.

Une variation dans l'épannelage peut être imposée conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

5. 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 UC-10-2°. Tout volume ne répondant pas à cette définition n'est pas considéré comme comble.

ARTICLE UB1-11 - 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 des toitures doivent contribuer à leur intégration dans l'environnement. Les toitures en dessous de 7% doivent être recouvertes en feuille de métal.

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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

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 UB1-12 - STATIONNEMENT

Les places réalisées à l'air libre seront réalisées par l'aménageur dans le périmètre de la zone UB1.

Il sera joint à chaque demande de permis de construire un plan précisant les places de stationnement à l'air libre.

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

- a. **Dans l'îlot ZA** : il est prévu une place banalisée pour 50 m² de SURFACE DE PLANCHER d'équipements publics.
- b. **Dans l'îlot ZB** : il est prévu pour les logements :
une place couverte en sous-sol, enterrée ou semi-enterrée, pour 75 m² de SURFACE DE PLANCHER de logement
et 0,3 place banalisée par logement.

Pour les équipements d'intérêt général, les activités économiques, commerciales, de bureaux ou de services :
une place pour 40 m² de SURFACE DE PLANCHER

Pour les équipements à caractère médical, cliniques :
une place pour deux lits

- c. **Dans l'îlot ZC** : il est prévu pour les logements :
une place couverte par logement
et 0,5 place banalisée par logement

ARTICLE UB1 -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement des espaces libres doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

Les emprises de construction imposées, visées aux articles UB1-6, UB1-7, UB1-9 ne font pas obstacle à la réalisation des espaces verts.

ARTICLE UB1-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 1) Dans l'îlot ZA, la surface de plancher maximum des constructions autorisées ne doit pas dépasser 3.500 m².
- 2) Dans l'îlot ZB, la surface de plancher maximum des constructions autorisées ne doit pas dépasser 49.000 m².
- 3) Dans l'îlot ZC, la surface de plancher maximum des constructions autorisées ne doit pas dépasser 18.000 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE - UC -

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension de moyenne densité, destinée à recevoir des habitations, en ordre discontinu, avec les services et les commerces d'accompagnement, ainsi que des activités non nuisantes et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Elle comprend :

Le secteur UCa dans lequel une opération d'ensemble est obligatoire avec création d'un front urbain à l'alignement.

ARTICLE UC-1 - OCCUPATIONS, UTILISATIONS DU SOL ET DEMOLITIONS 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, soit à la salubrité ou à la sécurité publique.
- b) les constructions à usage agricole
- c) les constructions à usage industriel
- d) les constructions nouvelles 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.
- e) la démolition des constructions faisant l'objet d'une protection définie sur les documents graphiques.
- f) le stationnement des caravanes
- g) les terrains de camping et de caravaning

ARTICLE UC-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 :

- a) les constructions à usage d'habitation de deux logements au plus, à la condition qu'elles viennent s'insérer dans un tissu pavillonnaire existant.
- b) les constructions nouvelles à usage de commerce, d'artisanat et de service à condition que leur surface de plancher totale soit inférieure à 500 m².
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction ou à un aménagement autorisé.
- d) les constructions à usage de stationnement de véhicules, à condition qu'elles n'aient qu'un seul accès sur la voirie publique.
- e) dans le secteur UCa, une opération d'aménagement, à la condition que l'autorisation porte sur l'ensemble des terrains.

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

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

A - Implantation par rapport aux voies :

1. Les constructions doivent respecter les alignements, les marges de reculement et les implantations imposées portées sur les documents graphiques.
2. En l'absence d'alignements, de marge de reculement ou d'implantations imposées au titre du paragraphe précédent, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement, ou de la limite s'y substituant dans le cas de voie privée autre que des chemins piétons. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
3. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.
Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.
4. Des dispositions différentes peuvent être admises pour la construction, l'aménagement ou l'extension des équipements publics ou d'intérêt général.

B - Implantation par rapport aux emprises publiques autres que les voies :

1. Les constructions doivent respecter les alignements, les marges de reculement et les implantations imposées portées sur les documents graphiques. La marge d'inconstructibilité de 25 m de part et d'autre de l'axe de la ligne à haute tension au lieudit La Croix Rouge Dessus sera réduite à 12,50 m en cas d'enfouissement de la ligne.
2. 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
3. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.
Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

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

ARTICLE UC-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.

1. 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 m pour les parties de construction hors sol.
2. Dans le cas où, sur le terrain limitrophe, une construction déjà implantée sur la limite séparative aboutissant aux voies, la construction nouvelle peut s'implanter sur cette limite sur limite séparative en continuité du bâti existant.
3. L'implantation des constructions annexes et les constructions ou parties de construction à usage d'aire de stationnement peut, sous réserve de l'accord du propriétaire voisin, respecter la définition ci-après :
Si la construction est implantée sur la limite séparative ou à une distance inférieure à 6 m, la hauteur maximum ne doit pas excéder 3,50 m et la hauteur en limite ou au point le plus proche de la limite ne doit pas excéder 2,20 m.
4. Les piscines peuvent être implantées à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.
5. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum. Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

ARTICLE UC-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.

1. La distance comptée horizontalement de tout point hors sol d'une construction au point hors sol le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne pourra

pas être inférieure à 8 m pour les constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à R+2, et à 6 m pour constructions dont la hauteur est inférieure à R+2. Cette distance peut être réduite jusqu'à sa moitié lorsque les deux façades en vis-à-vis ne comportent pas de vue, sans pouvoir être inférieure à 6m.

2. Des dispositions différentes sont admises pour la construction, l'aménagement ou l'extension des équipements publics ou d'intérêt général.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de l'habitation (garages, abris de jardin, piscines, etc..).
4. Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les débords de toiture de moins d'un mètre.

Définitions :

Façades en vis à vis: toutes façades formant entre elles un angle inférieur ou égal à 90°.

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.

Bâtiment non accolé: bâtiment dont les façades ne sont pas en contact avec celles d'un autre bâtiment.

ARTICLE UC-9 - EMPRISE AU SOL

La notion d'emprise au sol est sans objet pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les constructions à usage exclusif d'activité artisanale ou commerciale, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UC-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.

Les articles suivants sont sans objet dans les parties de zone UC comportant des indications de hauteur en mètres ou en niveaux inscrits sur les documents graphiques

2. Hauteur exprimée en niveaux

Le rez-de-chaussée (R) est pris comme le niveau d'un immeuble ou d'une partie fonctionnelle d'immeuble le plus proche de la partie aval du terrain naturel, avant tous travaux.

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- R + 4 + 1 niveau de combles
- R + 4 si la construction comprend une toiture-terrasse

3. La hauteur exprimée en mètres

La hauteur des constructions à usage d'activité, artisanale ou commerciale ne doit pas excéder 10 mètres.

4. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes sont admises pour la construction, l'aménagement ou l'extension des équipements publics ou d'intérêt général.

5. 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 UC-10-2°. Tout volume ne répondant pas à cette définition n'est pas considéré comme comble.

ARTICLE UC-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les enrochements et murs cyclopéens sont interdits.

Toitures

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.

Sauf si la construction appartient à un ensemble bâti homogène et si son traitement est architectural, il est préconisé de transformer les toitures à un pan des constructions principales en toiture du type 2 pans.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

- les pignons aveugles devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement architectural
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres sont interdites.

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

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 1,60 m 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.

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.

ARTICLE UC-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 de deux logements au plus :

2 places par logement dont une hors clôture en bordure de voie pourra être imposée

Dans les lotissements destinés à l'habitation, des places de stationnement supplémentaires sont exigées dans les espaces communs à raison d'une place pour 5 lots.

Pour les constructions à usage d'habitation de plus de deux logements :

1 place par logement d'une pièce ou 2 pièces (studio, T1, T2)
2 places par logement de plus de 2 pièces (à partir du T3).
Un minimum de 40 % de l'ensemble des places de stationnement doit être couvert.

Pour les constructions à usage de commerces et 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 hôpitaux et cliniques :

Une place de stationnement pour deux lits

Pour les salles de spectacles, de réunions, de jeux, piscines, stades, etc...

Une place de stationnement pour dix sièges

Pour les constructions à usage d'activités et artisanal :

Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour les stationnements des véhicules de transports de personnes s'ajoutent les espaces de stationnement des véhicules utilitaires.

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 ci-dessus :

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE - UC1 -

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones d'extension de moyenne et forte densité, destinées à recevoir des habitations, en ordre continu ou discontinu, ainsi que des activités non nuisantes et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Ces secteurs d'habitations existants (Bellevue, Biollay, les Hauts de Chambéry) constituent des secteurs de renouvellement urbain pour favoriser de nouveaux équipements, services et activités, et offrir une diversité de l'habitat.

L'introduction de constructions nouvelles, l'évolution des constructions existantes dans ces ensembles urbains assez homogènes nécessitent un cadre réglementaire adapté, permettant de produire des projets appropriés à ce contexte urbain.

ARTICLE UC1-1 - 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, soit à la salubrité ou à la sécurité publique.
- b) les constructions à usage agricole.
- c) les constructions à usage industriel.
- d) les constructions nouvelles 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.
- e) le stationnement des caravanes
- f) les terrains de camping et de caravaning
- g) Dans le secteur UC1dc, les constructions à usage commercial ne répondant pas aux conditions énoncées à l'article UC1-2.c

ARTICLE UC1-2 - 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 :

- a) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction ou à un aménagement autorisé.
- b) les constructions à usage de stationnement de véhicules, à condition qu'elles n'aient qu'un seul accès sur la voirie publique.
- c) dans le secteur UC1dc, les constructions nouvelles ou l'aménagement d'un bâtiment existant intégrant une activité commerciale sont autorisés, à la condition que la surface de plancher à usage de commerce soit inférieure à 600 m² ou que la surface de vente soit inférieure à 450 m².

ARTICLE UC1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

Implantation par rapport aux voies :

1. Les constructions doivent respecter les alignements, les marges de reculement et les implantations imposées portées sur les documents graphiques. La marge d'inconstructibilité de 25 m de part et d'autre de l'axe de la ligne à haute tension au lieudit La Croix Rouge Dessus, sera réduite à 12,50 m en cas d'enfouissement de la ligne.
2. L'implantation à l'alignement ou selon un recul existant peut être imposé pour conserver la cohérence urbaine du secteur.
3. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.
Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.
4. Une implantation différente peut être imposée afin d'assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé.

ARTICLE UC1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions et installations techniques liées à la sécurité, aux différents réseaux (notamment les pylônes et constructions nécessaires au transport de l'électricité) et à la voirie, devront s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.

Pour les autres constructions, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 m.

L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

ARTICLE UC1-8 - 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.

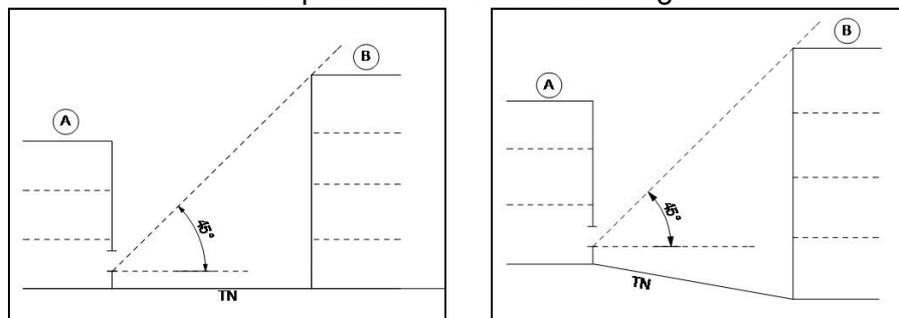
1. La distance comptée horizontalement de tout point hors-sols entre deux bâtiments non accolés ou corps de bâtiment existant ou à édifier ne doit pas être inférieure à 8 mètres.

Toutefois lorsqu'il s'agit de la construction d'une façade sans vue en vis à vis d'une façade existante ou à édifier également sans vue la distance minimum précédente est de 6 mètres.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de l'habitation (garages, abris de jardin, piscines, etc..).

3. Les bâtiments à édifier doivent être implantés de telle manière que les fenêtres et baies des bâtiments ou corps de bâtiment existants ou à édifier ne soient masquées par aucun écran ou partie de tout bâtiment ou corps de bâtiment existant ou à édifier, qui en tout point de l'appui de ces fenêtres et baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Exemples d'illustration de la règle



4. Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les débords de toiture de moins d'un mètre, les cheminées et les ouvrages techniques réalisés en toiture.

Définitions :

Façades en vis à vis: toutes façades formant entre elles un angle inférieur ou égal à 90° .

Bâtiment non accolé: bâtiment dont aucune des faces n'est en contact avec celles d'un autre bâtiment.

Corps de bâtiment: parties d'une même construction ayant mêmes fondations et au moins un niveau commun formant des volumes distincts en élévation.

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 UC1-10 - 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

Le rez-de-chaussée (R) est pris comme le niveau d'un immeuble ou d'une partie fonctionnelle d'immeuble le plus proche de la partie aval du terrain naturel, avant tous travaux.

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- R + 6 si la construction comporte une toiture terrasse
- R + 6 + 1 niveau de combles

3. La hauteur exprimée en mètres

La hauteur des constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale ne doit pas excéder 10 mètres.

4. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes sont admises pour la construction, l'aménagement ou l'extension des équipements publics ou d'intérêt général.

5. 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 UC1-10-2°. Tout volume ne répondant pas à cette définition n'est pas considéré comme comble.

ARTICLE UC1-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les enrochements et murs cyclopéens sont interdits.

Toitures

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.

Sauf si la construction appartient à un ensemble bâti homogène et si son traitement est architectural, il est préconisé de transformer les toitures à un pan des constructions principales en toiture du type 2 pans.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

- les pignons aveugles devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement architectural
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres sont interdites.

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 1,60 m avec un muret de 0,60 m maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue.

Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peut être imposé.

Les murs de protection acoustique sont autorisés s'ils sont en pierre apparente ou protégés par une haie.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elle ne doivent pas constituer un masque.

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.

ARTICLE UC1-12 - 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 :

- 1 place par logement d'une pièce ou studio.
- 1,3 place par logement de plus d'une pièce.

Pour les constructions à usage de commerces, de bureaux et d'activités artisanales ou industrielles :

Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour les stationnements des véhicules de transports de personnes s'ajoutent les espaces de stationnement des véhicules utilitaires.

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 hôpitaux et cliniques :

Une place de stationnement pour deux lits

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 ci-dessus :

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE - UD -

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones d'extension destinées à recevoir des habitations de faible densité accompagnées des services et des équipements qui leur sont directement nécessaires, ainsi que des activités non nuisantes.

Les constructions à usage de commerce, artisanat et service sont autorisées si leurs dimensions sont adaptées à la forme urbaine de la zone.

Elle comprend :

Le secteur UDa

Dans lequel la densité est réduite compte tenu de l'impact paysager et des conditions réduites de desserte.

Le secteur UDc

Dans lequel le caractère d'habitat individuel dominant est à préserver compte tenu du parcellaire parfois étroit et de l'existence d'ensembles de constructions ayant des caractéristiques architecturales marquées qu'il convient de maintenir.

Le secteur UDz

Le secteur UDz, situé à l'ouest de l'avenue d'Aix les Bains peut présenter un risque d'éboulement rocheux. Les constructions peuvent y être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

Le secteur UDh

Le secteur UDh, situé au lieudit les Villières, est destiné à l'accueil des gens du voyage semi-sédentaires ou en voie de sédentarisation (habitat adapté).

ARTICLE UD-1 – OCCUPATIONS, UTILISATIONS DU SOL ET DEMOLITIONS 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 agricole.
- c. les constructions nouvelles à usage industriel et/ou d'installation classée 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, dans les secteurs UDa et UDc et UDh et celles ne répondant pas aux conditions de l'article UD-2-3a.
- d. terrains de camping et de caravaning à l'exception des terrains familiaux destinés au gens du voyage.
- e. l'ouverture et l'exploitation de carrière
- f. la démolition des constructions faisant l'objet d'une protection définie sur les documents graphiques.
- g. les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau et de service dans les secteurs UDh.

Toutefois, les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin, dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publiques (DUP), ainsi que tous les rétablissements de voirie nécessaires, ne sont pas concernés par cet article.

ARTICLE UD-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 :

- a. les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau et de service, sauf dans la zone UDh, à condition que leur surface de plancher totale soit inférieure à 500 m².
- b. les affouillements et exhaussements du sols, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée ou pour les dépôts de déchets inertes, à la condition qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager.

- c. les constructions à usage de stationnement de véhicule, à condition qu'elles n'aient qu'un seul accès sur la voirie publique.
- d. Dans le secteur UDz, les constructions nouvelles ne sont autorisées qu'après l'élimination du risque d'éboulement rocheux constaté.
- e. les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin, dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ainsi que tous les rétablissements de voirie nécessaires.

ARTICLE UD-3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Ils doivent être conçus de manière à limiter leur impact visuel dans le paysage, en particulier dans le secteur UDa.

2. Voies et cheminements piétons :

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, des cheminements piétons peuvent être imposés.

ARTICLE UD-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Assainissement :

Eaux usées :

*** Zones non desservies:**

En l'absence de réseaux 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.

La mise en oeuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

ARTICLE UD-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les constructions d'habitation individuelles dont le raccordement au réseau d'eaux usées n'est pas possible et en l'absence d'un équipement collectif d'assainissement autonome, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

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

A - Implantation par rapport aux voies :

1. Les constructions doivent respecter les alignements, les marges de reculement et les implantations imposées portées sur les documents graphiques.
2. En l'absence d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de la limite s'y substituant dans le cas de voie privée, autre que les chemins piétons. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les aires de collecte des ordures ménagères, pour améliorer l'insertion dans l'environnement bâti des opérations d'aménagement d'ensemble, lotissement ou habitat individuel groupé ou intermédiaire, dont la hauteur est limitée à R+1+1 niveau de combles. Par leur implantation et leur volumétrie, ces équipements ne doivent pas créer de gêne pour la visibilité des usagers des voies publiques et des riverains.
3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
4. L'implantation à l'alignement ou selon un recul existant peut être imposé pour conserver la cohérence urbaine du secteur.
5. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.
Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.
6. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions, l'aménagement ou l'extension des équipements publics ou d'intérêt général.

B - Implantation par rapport aux emprises publiques autres que les voies :

1. 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
2. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.
Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers

extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

3. Une implantation différente peut être imposée afin d'assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé.
4. La distance minimale par rapport à l'emprise ferroviaire sera de 5 m.
5. Les annexes pourront être implantées à une distance minimale de 2 m par rapport à l'emprise ferroviaire.

Cet article 6 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

ARTICLE UD-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.

- 1 A l'exception des secteurs UDh, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m.
- 2 Dans les secteurs UDh, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 2 m.
- 3 Dans le cas où, sur un terrain limitrophe, une construction est déjà implantée sur la limite séparative aboutissant aux voies, la construction nouvelle peut s'implanter sur cette limite séparative en continuité du bâti existant.
- 4 Dans le secteur UDc, les extensions peuvent être admises à même distance de la limite que les constructions existantes sur le terrain.
- 5 L'implantation des constructions annexes et les constructions ou parties de construction à usage d'aire de stationnement doit respecter la définition ci-après :
Si la construction est implantée sur la limite séparative ou à une distance inférieure à 4 m, la hauteur maximum ne doit pas excéder 3,50 m et la hauteur en limite ou au point le plus proche de la limite ne doit pas excéder 2,20 m.
5. Les piscines peuvent être implantées à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.
- 6 L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum. Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

Cet article 7 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

ARTICLE UD-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.

1. En dehors des zones UDh, la distance comptée horizontalement de tout point hors sol d'une construction au point hors sol le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m. Cette distance peut être réduite jusqu'à sa moitié lorsque les deux façades en vis-à-vis ne comportent pas de vue, sans pouvoir être inférieure à 6m.
2. Sans objet dans les zones UDh.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de l'habitation (garages, abris de jardin, piscines, etc..).
4. Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les débords de toiture de moins d'un mètre.

Définitions :

Façades en vis à vis: toutes façades formant entre elles un angle inférieur ou égal à 90°.

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.

Bâtiment non accolé: bâtiment dont les façades ne sont pas en contact avec celles d'un autre bâtiment.

ARTICLE UD-9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs UDa, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain. Pour les constructions existantes qui ont d'ores et déjà atteint ou dépassé le CES à la date d'approbation de la modification n°6 du PLU, les extensions et annexes sont autorisées dans la limite de 20 m², non renouvelable, de surface de plancher.

Pour les constructions à usage exclusif d'activité artisanale ou commerciale, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UD-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

Le rez-de-chaussée (R) est pris comme le niveau d'un immeuble ou d'une partie fonctionnelle d'immeuble le plus proche de la partie aval du terrain naturel, avant tous travaux.

Sauf indication contraire portée sur le document graphique, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder R + 1 + 1 niveau de combles.

Dans les secteurs UDh, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder R + 1 niveau de combles.

3. La hauteur exprimée en mètres :

La hauteur des constructions à usage d'activité industrielle, artisanale ou commerciale ne doit pas excéder 7 mètres.

4. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes sont admises pour la construction, l'aménagement ou l'extension des équipements publics ou d'intérêt général.

5. 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 UD-10-2°. Tout volume ne répondant pas à cette définition n'est pas considéré comme comble.

Cet article 10 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

ARTICLE UD-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les enrochements et murs cyclopéens sont interdits.

Une certaine harmonie doit être recherchée entre les constructions individuelles.

Toute restauration ou transformation des constructions existantes pouvant appartenir au patrimoine architectural ou urbain doit respecter le caractère, en particulier dans le secteur UDc.

Les constructions doivent s'adapter à la configuration topographique du terrain. Les remblais ou terrassements doivent être réduits au maximum pour le respect de l'environnement et du paysage existant.

Dans les secteurs où domine un habitat rural ancien, dans les lotissements ou ensembles bâtis présentant une unité de composition urbaine ou architecturale, le respect de la volumétrie et de l'implantation des constructions environnantes pourra être imposé.

Toitures

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.

Dans les secteurs où domine un ancien habitat rural, elles seront du type deux pans avec une pente comprise entre 70 et 90 %.

La couleur sera choisie dans une variante de gris ou dans la couleur dominante des constructions existantes.

Sauf si la construction appartient à un ensemble bâti homogène dans son traitement architectural, il est préconisé de transformer les toitures à un pan des constructions principales en toitures du type deux pans.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres sont interdites.

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

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 1,60 m 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.

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.

Cet article 11 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

ARTICLE UD-12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation de deux logements au plus :

2 places par logement dont une hors clôture en bordure de voie pourra être imposée

Dans les opérations d'ensemble destinées à l'habitation, des places de stationnement supplémentaires sont exigées dans les espaces communs à raison d'une place pour 5 lots.

Pour les constructions à usage d'habitation de plus de deux logements :

Deux places de stationnement par logement dont une place minimum sera aménagée à proximité immédiate de chaque unité d'habitation en dehors des emprises de voiries.

Des places de stationnement supplémentaires sont exigées dans les espaces communs à raison d'une place pour 5 logements.

Pour les constructions à usage de commerces, de bureaux et d'activités artisanales ou industrielles :

Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour les stationnements des véhicules de transports de personnes s'ajoutent les espaces de stationnement des véhicules utilitaires.

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 ci-dessus :

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.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Sans objet dans les zones UDh.

Dans les opérations d'aménagement, l'organisation des espaces communs y compris les aires de stationnement communes, doit permettre l'aménagement d'aires de jeux et de loisirs.

---oOo---

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES - UE - UE1 - UE2 - UE3 - UE4 - UE5 ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

CARACTERE DES ZONES

La zone UE :

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités économiques de toutes natures. Elle est répartie dans différents secteurs du territoire et correspond à une urbanisation souvent ancienne.

- **le secteur UEb de la Boisse et route de l'Epine :**
Dans ces secteurs, différents types d'affectation sont possibles compte tenu des constructions existantes.
- **le secteur UEc de la Cassine/Chantemerle :**
Ce secteur de renouvellement est destiné à l'accueil d'activités tertiaires ou d'équipements, éventuellement d'activités artisanales non nuisantes qui peuvent s'intégrer dans ce type d'urbanisation. Une réorganisation des voiries et espaces publics y est envisagée. La qualité urbaine de ce secteur est recherchée pour valoriser ce rôle d'entrée de ville à dominante tertiaire. Cela justifie la définition d'orientations d'aménagement.
- **le secteur UEI de Rubanox :**
Dans ce secteur, orienté vers les activités de loisirs sportifs et culturels, différents types d'affectation sont possibles.

La zone UE1

Il s'agit d'une zone destinée à favoriser principalement l'accueil d'activités économiques à caractère industriel ou artisanal, à l'exception des commerces de détail dont la construction n'est pas autorisée.
Elle correspond à la zone industrielle de BISSY.

La zone UE2

Il s'agit d'une zone destinée à favoriser l'accueil d'activités économiques à caractère commercial ou artisanal.

Elle comprend le secteur UE2a du Grand Verger destiné, avec un caractère urbain affirmé, au renouvellement urbain et au renforcement des potentialités des terrains à vocation économique, y compris pour les activités industrielles non soumises à autorisation au titre des installations classées.

Elle comprend le secteur UE2dc (Landiers), défini par le SCOT comme un pôle de destination commerciale majeure. L'objectif est de le moderniser, tout en maîtrisant l'extension de ce pôle leader pour les enseignes de grande notoriété, avec un rayonnement à l'échelle Métropole Savoie.

La zone UE3

Il s'agit d'une zone de renouvellement urbain destinée à l'accueil d'activités économiques, à caractère commercial et tertiaire, située en position d'entrée de la zone centrale de la ville.

Elle comprend le secteur UE3dc (secteur Grand Verger) défini par le SCOT comme un pôle structurant pour le commerce. L'objectif est de requalifier et développer le commerce dans un périmètre au plus proche de l'existant pour enrayer l'étalement urbain. L'offre de commerces répond aux besoins de consommation hebdomadaire à mensuel.

La zone UE4

Il s'agit d'une zone d'activités économiques, qui en cas de mutation pourrait évoluer vers de l'habitat (rue Garibaldi).

La zone UE5

Il s'agit d'une zone destinée aux activités artisanales, industrielles, d'entrepôts. Les bureaux sont autorisés dans la limite de 50% de la surface de plancher de la construction. Elle correspond au secteur du PHARE dans la zone industrielle de BISSY. Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UE-1 - 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 d'habitation, sauf les cas mentionnés à l'article UE.2-a.
- c) les constructions à usage de commerce de détail dans la zone UE1 et dans le secteur UEc.
- d) les constructions à usage de d'hébergement hôtelier dans la zone UE1 et dans la zone UE 5.
- e) En UE5, les constructions à usage de bureaux sauf dans le cas mentionné à l'article UE.2. j et les constructions à usage de commerce.
- f) Dans les secteurs UE2dc et UE3dc, les constructions à usage commercial ne répondant pas aux conditions énoncées à l'article UE-2.c
- g) Dans les zones UE, hors secteur UEI, UE2 hors secteur UE2dc et UE3 hors secteur UE3dc, les constructions à usage commercial ne répondant pas aux conditions énoncées à l'article UE-2.d
- h) les constructions à usage artisanal dans la zone UE3, et le secteur UEc, sauf pour les cas visés à l'article UE-2- h.
- i) les constructions à usage industriel dans la zone UE3 (y compris le secteur UE3dc) et dans le secteur UEc.
- j) Les constructions nouvelles à usage industriel autres que l'extension ou l'adaptation des constructions existantes dans les zones UE2 (y compris secteur UE2dc) et UE4, sauf dans le secteur UE2a où seules les constructions à usage industriel soumises à autorisation au titre des installations classées sont interdites.
- k) les constructions à usage culturel ou cultuel ainsi que la transformation pour ces usages des constructions existantes sauf dans le secteur UEb et dans le secteur UEI.
- l) l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutefois, les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin, dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ainsi que tous les rétablissements de voirie nécessaires, ne sont pas concernés par cet article.

ARTICLE UE-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 :

- a) les constructions à usage d'habitation, à la condition qu'elles soient intégrées à la volumétrie des bâtiments d'activités et qu'elles soient nécessaires aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone et dans la limite de 80 m² de surface de plancher et de 50 % de la surface de plancher affectée à l'activité.
- b) l'extension et le réaménagement d'habitations existantes à la condition de respecter les articles UE-3 à UE-15 et que l'extension n'excède pas 30 m² de surface de plancher.
- c) Dans les secteurs UE2dc et UE3dc, les constructions nouvelles ou l'aménagement d'un bâtiment existant à usage de commerce sont autorisés, à la condition que la surface de plancher soit supérieure à 400 m² ou que la surface de vente soit supérieure à 300 m². La modernisation et l'extension des commerces d'une surface de plancher inférieure à 400 m² ou d'une surface de vente inférieure à 300 m² sont autorisées, dans la limite de 10% de la surface de plancher ou de la surface de vente existante à la date de l'approbation de la modification n°1 du SCOT, le 14 décembre 2013.
- d) Dans les zones UE (hors secteur UEI), UE2 (hors secteur UE2dc) et UE3 (hors secteur UE3dc), les constructions à usage de commerce sont autorisées, à la condition que la surface de plancher soit inférieure à 400 m² ou que la surface de vente soit inférieure à 300 m².
- e) les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée.
- f) les foyers-logement de travailleurs, à condition qu'ils soient intégrés au lieu de vie de la zone et les foyers-logements liés à une activité autorisée dans la zone.
- g) l'aménagement des dépôts existants de véhicules usagés, à condition de prévoir des dispositions qui n'entraînent ni pollution des eaux, ni gêne visuelle ou sonore pour le voisinage.
- h) dans les secteurs UEc et UE3dc, les constructions à usage artisanal à la condition qu'elles s'intègrent dans la forme urbaine dominante et ne présentant pas de risque de nuisances.
- i) les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin, dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publiques (DUP), ainsi que tous les rétablissements de voirie nécessaires.
- j) Dans la zone UE5, les constructions accueillant des bureaux à la condition que la surface dédiée aux bureaux ne représente pas plus de 50% de la surface de plancher de la construction (la surface restante étant destinée à l'activité artisanale, industrielle, entrepôt), ou à la condition qu'ils s'intègrent à un équipement d'intérêt collectif lié à la pratique sportive.

ARTICLE UE-3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Dans la zone UE3, l'aménagement d'un accès depuis l'avenue du Grand Verger se prolongeant en une contre allée, pourra être réalisé pour améliorer l'accessibilité de l'îlot ZBd.

2. Voirie :

Dans le secteur UEc, une réorganisation des voiries existantes peut être prévue.

3. Voies et cheminements piétons :

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, des cheminements piétons ainsi que dans aménagements cyclables peuvent être imposés.

ARTICLE UE-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX 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. Dans le cas d'un recul de 35 m porté au document graphique, ce recul est ramené à 25 m pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.
2. En l'absence d'indication portée sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite se substituant à l'alignement.

Dans le secteur UE2a les constructions peuvent s'implanter à l'alignement.

3. Dans le secteur UEc, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de la création de voies nouvelles.
4. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.
Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

5. Reculs par rapport à l'emprise ferroviaire
Les nouvelles constructions devront être implantées à une distance de 2 m minimum par rapport à l'emprise ferroviaire.
6. Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et notamment les constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du

projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

ARTICLE UE-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.

1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres de la limite séparative.
Les éléments techniques nécessaires à l'activité des constructions autorisées pourront être implantés à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.

Dans le secteur UE2a les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, une distance de 4 m minimum comptée horizontalement entre tout point hors sol de la construction et la limite est exigée.

L'extension d'une construction existante située à moins de 5 m de la limite séparative peut être admise dans le prolongement de la construction existante.

2. En cas de construction mitoyenne existante, la construction peut être implantée en continuité sur les limites séparatives. La surélévation des bâtiments implantés sur les limites séparatives est autorisée.
3. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.
Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.
4. Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et notamment les constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique..

ARTICLE UE-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.

1. Sans objet pour les constructions destinées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales.

2. Pour les constructions hors sol ou parties de construction à usage d'habitation, la distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
3. Pour les constructions à usage de bureaux, la distance comptée horizontalement entre tout point hors sol de deux bâtiments non accolés ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
4. 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.

ARTICLE UE-9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain, sauf dans le secteur Uec, UE2a, et la zone UE3 où cette disposition est sans objet.

ARTICLE UE-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. La hauteur exprimée en mètres

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques et dans le secteur UE2a, la hauteur des constructions à usage commercial et artisanal est limitée à 12 m.

Dans la zone UE3, les hauteurs sont portées sur les documents graphiques (hauteur en mètres).

3. Hauteur exprimée en niveaux

Le rez-de-chaussée (R) est pris comme le niveau d'un immeuble ou d'une partie fonctionnelle d'immeuble le plus proche de la partie aval du terrain naturel, avant tous travaux.

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, dans les zones UE, UE1, UE2 sauf dans le secteur UE2a, UE4 et dans le secteur UE3dc, la hauteur des constructions ou parties de constructions à usage de bureau ne doit pas excéder R + 3 et pour le secteur UEc R + 4.

Dans le secteur UE2a la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+6.

Cet article 10 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

ARTICLE UE-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments

Les constructions doivent présenter un volume harmonieux et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

Les façades devront présenter un aspect fini et soigné. Les matériaux utilisés devront être indiqués précisément ainsi que la colorimétrie proposée, à l'exception des bâtiments liés à la réalisation du projet ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

Tenue des constructions

Les constructions, clôtures et terrains (même s'ils sont utilisés pour des dépôts) quelle qu'en soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du secteur ne s'en trouvent pas altérés.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, néanmoins elles peuvent être imposées dans le respect de la continuité du paysage urbain (exemple : dimensions, matériaux et coloris, alignement et reprise des hauteurs des clôtures avoisinantes).

Quand elles sont prévues, elles peuvent être constituées :

- soit de grilles de couleur verte, grise ou blanche, à mailles, rectangulaires ou carrées, implantées à même le sol ou fixées sur un muret de 15 cm de hauteur maximum.
- soit de haies vives sans limitation de hauteur autre que celles prévues dans le Code Civil
- les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue.

La hauteur totale ne peut dépasser 2 mètres.

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.

Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elles ne doivent pas constituer un masque.

Les murs de protection acoustique sont autorisés s'ils sont en pierre apparente ou protégés par une haie.

Des dispositions différentes peuvent être prises dans les cas où l'activité exercée sur le terrain présente des nuisances ou de la gêne pour le voisinage.

Dans le cadre du projet ferroviaire Lyon-Turin des dispositions spécifiques définiront le choix des clôtures en fonction de la sécurité du chantier, des ouvrages et installations, et des mesures environnementales établies.

Enseignes

Les enseignes doivent être intégrées à l'architecture du bâtiment.

Les enseignes apposées à plat ou parallèlement à leur support, ne doivent pas dépasser les limites du mur qui les supporte, ni constituer par rapport à lui une saillie supérieure à 0,25 mètre.

Si des enseignes de type drapeau flottant sont prévues, elles seront constituées d'un mât unique dont la hauteur sera comprise entre 5 et 15 m.

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.

Cet article 11 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

ARTICLE UE-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'activités industrielles et artisanales

Le stationnement des véhicules du personnel et des véhicules utilitaires doit être suffisant et assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de commerce de moins de 2.000 m² de surface de vente :

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

Pour les constructions à usage de commerce d'une surface de vente supérieure ou égale à 2 000 m² :

Une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

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 10 m² de salle de restaurant

Pour les hôtels :

Une place de stationnement par chambre

Pour les hôpitaux et cliniques :

Une place pour 2 lits

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 ci-dessus :

Le nombre et la localisation des stationnements doivent correspondre à la destination des constructions projetées.

ARTICLE UE-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

- les espaces paysagers sont constitués d'espèces de végétaux variés et locaux. Les haies de végétaux doivent être constituées de végétaux variés.
- Les espaces non affectés sont végétalisés, en particulier en limite avec les voies.
- les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain affecté au stationnement.
- Les espaces non bâtis en limite des zones d'activités jouxtant des zones d'habitation doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou de bosquets.
- les places ou aires de dépôts et de stockage, doivent être bordées d'une bande végétalisée afin de ne pas être visible depuis la rue ou l'emprise publique.
- Le plan d'aménagement des espaces extérieurs doit comporter l'indication des matériaux et espèces végétales.

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

Pour la zone UE.3, la surface de plancher autorisée est de 35.000 m² dont 17.500 m² maximum affectés aux surfaces commerciales. La surface de plancher autorisée dans chaque îlot est portée sur le document graphique.

---o0o---

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE - UI -

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones réservées à l'habitat intermédiaire des habitations de moyenne densité accompagnées des services et des équipements qui leur sont directement nécessaires, ainsi que des activités non nuisantes.

Les constructions à usage de commerce et service sont autorisées si elles s'intègrent à la forme urbaine prévue pour la zone.

L'habitat intermédiaire présente dans ses caractéristiques des logements desservis par des accès indépendants ou avec des parties communes réduites, et disposant d'un espace privatif extérieur, jardin ou terrasse, d'une superficie significative.

---o0o---

ARTICLE UI-1 – OCCUPATIONS, UTILISATIONS DU SOL ET DEMOLITIONS 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 d'habitation du type individuel isolé ou jumelé, sauf dans le cas de constructions venant en mitoyenneté d'une construction existante ou dans le cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension de constructions existantes à la date de l'approbation du PLU (19 juillet 2004).
- c) les constructions à usage agricole.
- d) les constructions nouvelles 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.
- e) les constructions à usage industriel ou artisanal.
- f) le stationnement des caravanes .
- g) les terrains de camping et de caravaning.
- h) l'ouverture et l'exploitation de carrières
- i) la démolition des constructions faisant l'objet d'une protection définie sur les documents graphiques.

ARTICLE UI-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 :

- a) les opérations d'aménagement et les constructions à usage d'habitation comportant plus de 2 logements et répondant aux caractéristiques de l'habitat de type intermédiaire. Cette condition ne s'applique pas aux aménagements et aux changements de destination, dans le volume existant, des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU (19 juillet 2004).
- b) les constructions à usage de commerce et de service à condition que leur surface de plancher totale soit inférieure à 500 m².
- c) les affouillements et exhaussements du sols, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée.

- d) les constructions à usage de stationnement de véhicule, à condition qu'elles n'aient qu'un seul accès sur la voirie publique.

ARTICLE UI-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX 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.
2. L'implantation à l'alignement ou selon un recul existant pour d'autres constructions donnant sur la voie peut être imposée.
3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
4. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.
Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.
5. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions, l'aménagement ou l'extension des équipements publics ou d'intérêt général.
6. Une implantation différente peut être imposée afin d'assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé.

ARTICLE UI-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.

1. Pour les constructions principales, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m.
2. Dans le cas d'une construction déjà implantée sur une limite séparative aboutissant aux voies, sur un terrain limitrophe, la construction nouvelle peut s'implanter sur cette limite séparative en continuité du bâti existant.

3. L'implantation des constructions annexes et les constructions ou parties de construction à usage d'aire de stationnement doit respecter la définition ci-après :

Si la construction est implantée sur la limite séparative ou à une distance inférieure à 4 m, la hauteur maximum ne doit pas excéder 3,50 m et la hauteur en limite ou au point le plus proche de la limite ne doit pas excéder 2,20 m.

4. Les piscines peuvent être implantées à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.
5. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum. Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

ARTICLE UI-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.

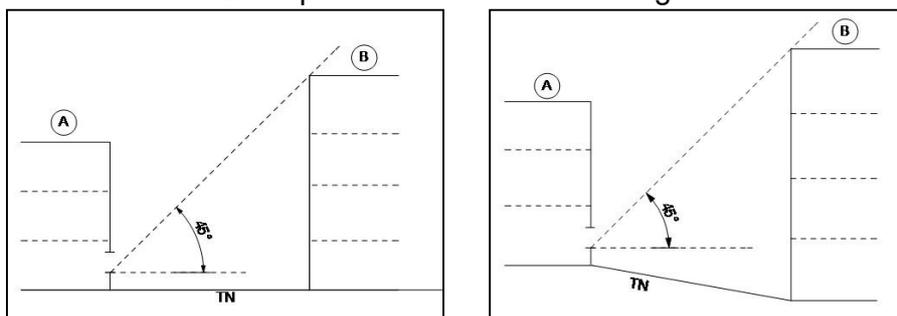
1. La distance comptée horizontalement de tout point hors-sols entre deux bâtiments non accolés ou corps de bâtiment existant ou à édifier ne doit pas être inférieure à 8 mètres.

Toutefois lorsqu'il s'agit de la construction d'une façade sans vue en vis à vis d'une façade existante ou à édifier également sans vue la distance minimum précédente est de 6 mètres.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de l'habitation (garages, abris de jardin, piscines, etc..).

3. Les bâtiments à édifier doivent être implantés de telle manière que les fenêtres et baies des bâtiments ou corps de bâtiment existants ou à édifier ne soient masquées par aucun écran ou partie de tout bâtiment ou corps de bâtiment existant ou à édifier, qui en tout point de l'appui de ces fenêtres et baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Exemples d'illustration de la règle



4. Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les débords de toiture de moins d'un mètre, les cheminées et les ouvrages techniques réalisés en toiture.

Définitions :

Façades en vis à vis: toutes façades formant entre elles un angle inférieur ou égal à 90°.

Bâtiment non accolé: bâtiment dont aucune des faces n'est en contact avec celles d'un autre bâtiment.

Corps de bâtiment: parties d'une même construction ayant mêmes fondations et au moins un niveau commun formant des volumes distincts en élévation.

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 UI-9 - EMPRISE AU SOL

La notion d'emprise au sol est sans objet, pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les constructions à usage exclusif d'activité artisanale ou commerciale, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UI-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

Le rez-de-chaussée (R) est pris comme le niveau d'un immeuble ou d'une partie fonctionnelle d'immeuble le plus proche de la partie aval du terrain naturel, avant tous travaux.

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder R + 2.

3. La hauteur exprimée en mètres :

La hauteur des constructions à usage d'activité ou commerciale ne doit pas excéder 7 mètres.

Des dispositions différentes sont admises pour la construction, l'aménagement ou l'extension des équipements publics ou d'intérêt général.

4. 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 UI-10-2°. Tout volume ne répondant pas à cette définition n'est pas considéré comme comble.

ARTICLE UI-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les enrochements et murs cyclopéens sont interdits.

Espaces privatifs extérieurs aux logements

80 % des logements doivent chacun disposer d'un jardin ou d'une terrasse d'une superficie minimum égale à 25 % de leur surface de plancher.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et aux changements de destination, dans le volume existant, des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU (19 juillet 2004).

Les locaux techniques nécessaires pour le fonctionnement des services publics ou collectifs seront intégrés au volume des constructions d'habitation. Dans le cas contraire, l'architecture de ces bâtiments devra être en harmonie avec l'architecture générale du secteur.

Toitures

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

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 1,60 m 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.

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.

ARTICLE UI-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 :

- 1 place de stationnement par logement d'une pièce ou studio
- 2 places de stationnement par logement de plus d'une pièce dont une place sera aménagée à proximité immédiate de chaque unité d'habitation en dehors des emprises de voiries.

Des places de stationnement supplémentaires sont exigées dans les espaces communs à raison d'une place pour 5 logements.

Pour les constructions à usage d'activité commerciale, de bureaux ou de service :

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

Équipements publics et autres cas non prévus ci-dessus :

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 UI-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

80 % des logements doivent bénéficier chacun d'un espace extérieur privatif, jardin ou terrasse, d'une superficie minimum égale à 25 % de leur surface de plancher.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et aux changements de destination, dans le volume existant, des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU (19 juillet 2004).

Dans les opérations d'ensemble, les lotissements d'habitation, l'organisation des espaces communs y compris les aires de stationnement communes, doit permettre l'aménagement d'aires de jeux et de loisirs.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE - UP -

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil ou à l'extension de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles d'implantation, de volume et les contraintes architecturales tiennent compte de la spécificité des constructions autorisées dans la zone.

Secteur UPC

Le secteur correspond au centre de compostage de Champlat et des terrains limitrophes. Les orientations prennent en compte les dispositions relatives à la situation d'entrée de ville et du caractère isolé de ce secteur.

Secteur UPh

Le secteur correspond au centre hospitalier et par ses dispositions particulières, doit permettre la modernisation et l'extension de cet équipement de niveau départemental.

ARTICLE UP-1 - 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 commercial, artisanal ou industriel, sans rapport avec le caractère de la zone.
- c) les constructions à usage exclusif d'entrepôt commercial et artisanal.
- d) les constructions nouvelles 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 ou au caractère de la zone.
- e) les constructions et installations ne répondant pas aux conditions de l'article UP2 a et b dans le secteur UPc

Toutefois, les installations et ouvrages techniques, y compris affouillements, exhaussements et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin, dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publiques (DUP), ainsi que tous les rétablissements de voirie nécessaires, ne sont pas concernés par cet article.

ARTICLE UP-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 :

- a) Les constructions nouvelles à usage d'habitation, sauf dans le secteur UPc, à la condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements existants ou autorisés, ou qu'elles répondent à la vocation de la zone : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) les constructions à usage de stationnement de véhicule, à condition qu'elles n'aient qu'un seul accès sur la voirie publique.
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée.
- d) dans le secteur UPc, les installations et constructions relatives au centre de valorisation des déchets verts, le réaménagement ou l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, les terrains familiaux avec leurs

équipements et locaux d'accueil spécifiques, à la condition que l'impact sonore et visuel généré par la proximité de l'autoroute soit pris en compte.

e) les installations et ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

ARTICLE UP-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX 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, les emprises cotées maxima ou les implantations imposées portées sur le document graphique.

En l'absence d'indication portée sur le document graphique, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Des dispositions différentes peuvent être admises dans le secteur UPh.

2. L'implantation à l'alignement ou selon un recul existant peut être imposé pour conserver la cohérence urbaine du secteur.
3. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.
Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.
4. Le survol du domaine public est autorisé dans le secteur UPh. Dans le reste de la zone, il peut être autorisé pour des raisons d'ordonnancement ou de continuité architecturale.
5. Une implantation différente peut être imposée afin d'assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé.
6. Reculs par rapport à l'emprise ferroviaire
Les nouvelles constructions devront être implantées à une distance de 2 m minimum par rapport à l'emprise ferroviaire.

Cet article 6 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

ARTICLE UP-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 :

1. Sauf indication portée sur le document graphique, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m pour les parties de construction hors sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur UPh.

En cas de définition d'emprises cotées maxima, définies sur les documents graphiques, les dispositions précédentes cessent de s'appliquer.

L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

2. Dans le cas où, sur un terrain limitrophe, une construction est déjà implantée sur la limite séparative aboutissant aux voies, la construction nouvelle peut s'implanter sur cette limite séparative en continuité du bâti existant.
3. Dans le secteur UPh, les constructions doivent respecter les dispositions des articles 675 et suivants du Code Civil.
4. Les constructions annexes et les constructions ou parties de construction à usage de stationnement peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 4 m. Dans les autres cas une distance de 3 m est exigée.

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

1. Les constructions doivent respecter les dispositions des articles 675 et suivants du code civil.
2. Les constructions doivent respecter les emprises cotées maxima définies sur les documents graphiques.
3. Les constructions annexes et les constructions ou 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 UP-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UP-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 mètres

Sans objet, sauf indication contraire portée sur les documents graphiques en particulier pour le secteur UPh.

3. Hauteur exprimée en niveaux

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, le rez-de-chaussée (R) est pris comme le niveau d'un immeuble ou d'une partie fonctionnelle d'immeuble le plus proche de la partie aval du terrain naturel, avant tous travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R + 6 + combles.

Dans le secteur UPc, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit excéder R + 1 + combles.

Sans objet pour la partie du secteur UPh comportant une indication en mètres sur les documents graphiques.

4. 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 UP-10-2°. Tout volume ne répondant pas à cette définition n'est pas considéré comme comble.

Cet article 10 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

ARTICLE UP-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les enrochements et murs cyclopéens sont interdits.

Toitures :

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.

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 2,00 m avec un muret de 0,90 m maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue.

Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peut être imposé.

Les murs de protection acoustique sont autorisés s'ils sont en pierre apparente ou protégés par une haie.

Ces clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elles ne doivent pas constituer un masque.

Cet article 11 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

ARTICLE UP-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.

Pour les hôpitaux et cliniques :

1 place de stationnement pour deux lits

Equipements publics et d'intérêt général :

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

ARTICLE UP -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONSObligation de planter

Dans le secteur UPc, des écrans végétaux visuels seront prévus pour limiter l'impact visuel des aménagements et installations.

---o0o---

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE - US -

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux espaces et équipements sociaux éducatifs, sportifs, aux activités de loisirs.

Le règlement de la zone n'autorise que les constructions ou ouvrages répondant à la vocation de la zone ainsi que, ponctuellement, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE US-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations qui ne répondent pas aux destinations suivantes sont interdites :

- les constructions à usage de loisirs socio-éducatifs et sportifs ou les équipements publics ou privés accompagnant ces constructions et installations,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE US-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 :

- a) les constructions à usage d'habitation à la condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations de la zone et dans la limite de 80 m² de SURFACE DE PLANCHER.
- b) un garage à condition qu'il soit lié à un logement existant et que sa surface hors oeuvre brute soit inférieure à 25 m².

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

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

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

En l'absence d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum de l'alignement ou de la limite se substituant à l'alignement dans le cas des voies privées. Le retrait peut ne pas être imposé pour les aménagements, transformations et extensions de bâtiments existants.

L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

ARTICLE US-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.

1. Les constructions et installations techniques liées à la sécurité, aux différents réseaux (notamment les pylônes et constructions nécessaires au transport de l'électricité) et à la voirie, devront s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.
2. Pour les autres constructions, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.
3. Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives, à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres.
4. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum. Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.
- 5.

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

Sans objet

ARTICLE US-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 mètres

- a) la hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres.
- b) sans objet pour les équipements ou ouvrages publics ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, sauf indication contraire portée au document graphique.

ARTICLE US-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les enrochements et murs cyclopéens sont interdits.

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 2,00 m avec un muret de 0,90 m maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue.

Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peut être imposé.

Les murs de protection acoustique sont autorisés s'ils sont en pierre apparente ou protégés par une haie.

Ces clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elles ne doivent pas constituer un masque.

ARTICLE US-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules du personnel ainsi que les véhicules utilitaires doit être assuré en dehors des voies publiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE - AU -

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, non ouverte à l'urbanisation car insuffisamment desservie pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Elle est destinée à une urbanisation future.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation à l'occasion, soit d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

---o0o---

ARTICLE AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) toutes les constructions ou installations, à l'exception de celles visées à l'article AU-2.
- b) l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

ARTICLE AU-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 :

- a) l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation pour la mise aux normes de confort, à la condition qu'elles ne gênent pas l'urbanisation future et dans la limite de 40 m² de SURFACE DE PLANCHER.
- b) l'extension mesurée des constructions et installations nécessaires activités agricoles, à condition qu'elle ne gêne pas l'urbanisation future.
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée.
- d) un garage d'une surface hors oeuvre brute inférieure à 25 m², à condition qu'il soit lié à un logement existant.
- e) les équipements et ouvrages publics ou d'intérêt collectif et à la conditions qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

ARTICLE AU-3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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.

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

2. Voirie :

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE AU-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 :

A - Eaux usées :

*** Zones desservies :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée au réseaux publics d'assainissement correspondants.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

*** Zones non desservies:**

En l'absence de réseaux 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.

La mise en oeuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

B - Eaux pluviales

Les prescriptions édictées par le zonage des eaux pluviales annexé au PLU, seront respectées.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'utilisateur 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'écêtement, 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'écêtement avec une limitation du débit de rejet sera demandé (10l/s/ha). Ces dispositions s'appliquent également pour des projets de démolition / reconstruction.

3. Electricité - Gaz - Téléphone - Télévision - Télédistribution

Les réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision et de télédistribution sont ensevelis.

Les lotissements sont équipés d'antenne commune de télévision et de gaines techniques en attente du réseau de télédistribution.

ARTICLE AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

Les constructions doivent respecter les marges de reculement et les alignements portés aux documents graphiques.

En l'absence d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum de l'alignement ou de la limite se substituant à l'alignement dans le cas des voies privées. Le retrait peut ne pas être imposé pour les aménagements, transformations et extensions de bâtiments existants.

L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

ARTICLE AU-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.

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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m.

Toutefois, l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives, à la condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres.

L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

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

Sans objet.

ARTICLE AU-9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

- a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant tous travaux, jusqu'à l'égout de toiture.
- b) la hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres.

2. La hauteur exprimée en niveaux

Le rez-de-chaussée (R) est pris comme le niveau d'un immeuble ou d'une partie fonctionnelle d'immeuble le plus proche de la partie aval du sol, avant tous travaux.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit excéder R + 1 + 1 niveau de combles .

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 AU-10-2°. Tout volume ne répondant pas à cette définition n'est pas considéré comme comble.

ARTICLE AU-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les enrochements et murs cyclopéens sont interdits.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur actualisation, 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 actuels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 1,60 m avec un muret de 0,60 m maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue. Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peut être imposé.

Les murs de protection acoustique sont autorisés s'ils sont en pierre apparente ou protégés par une haie.

Ces clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elles ne doivent pas constituer un masque.

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.

ARTICLE AU-12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme

2. Obligation de planter

La végétation existante sera respectée et les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE AU-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 - AUUD -

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, qui correspond à des secteurs d'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux secteurs prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement qui précise les éléments de cohérence de l'urbanisation.

Les secteurs AUUD sont destinés principalement à l'habitat de faible densité :

- **AUUD10** La Chenavière
- **AUUD11** Morraz Dessous
- **AUUD12** Putigny Dessus
- **AUUD13** Combe Noire

L'article 2 du règlement définit les conditions à respecter pour autoriser les opérations d'aménagement ou de construction.

Le règlement fixe pour chaque secteur les règles d'occupation et d'utilisation du sol que chaque opération d'aménagement ou de construction doit respecter.

ARTICLE AUUD-1 - 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 agricole.
- c) les constructions nouvelles à usage industriel et/ou d'installation classée pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation.
- d) les constructions à usage artisanal ou commercial.
- e) les constructions ou opérations d'aménagement à usage d'habitation qui ne respectent pas les conditions de l'article AUUD-2.
- f) les terrains de camping et de caravaning.
- g) l'ouverture et l'exploitation de carrières
- h) les abris de jardins individuels de plus de 10 m² de surface hors oeuvre brute.

ARTICLE AUUD-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

- a. dans les secteurs AUUD, les opérations d'ensemble d'aménagement ou de construction à usage d'habitation, respectant les orientations d'aménagement définies pour chacun d'eux et à la condition que l'autorisation porte sur l'ensemble des terrains du secteur.
- b. les affouillement et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée.
- c. les constructions à usage de stationnement de véhicule, à condition qu'elles n'aient qu'un seul accès sur la voirie publique.

ARTICLE AUUD-3 - ACCES ET VOIRIE

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. Elles doivent être conçues de manière à limiter leur impact visuel dans le paysage.

Dans le secteur AUUD13, l'élargissement de la voirie existante est nécessaire pour assurer une desserte suffisante du secteur.

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

La voirie de desserte de l'ensemble des terrains doit être unique afin de limiter les infrastructures nouvelles et assurer une bonne sécurité des accès.

3. Voies et cheminements piétons :

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

Ils sont prévus dans les secteurs AUUD10, AUUD11.

ARTICLE AUUD-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 :

A - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée au réseaux publics d'assainissement correspondants.

B - Eaux pluviales

Les prescriptions édictées par le zonage des eaux pluviales annexé au PLU, seront respectées.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'utilisateur 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 (10l/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.

3. Electricité - Gaz - Téléphone - Télévision - Télédistribution

Les réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision et de télédistribution sont ensevelis.

Tout lotissement sera équipé d'une antenne commune de télévision et de gaines techniques en attente du réseau de télédistribution

ARTICLE AUUD-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

A - Implantation par rapport aux voies :

1. Les constructions doivent respecter les marges de reculement et les implantations imposées portées sur les documents graphiques.
2. En l'absence d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de la limite s'y substituant dans le cas de voie privée, autre que les chemins piétons. Des

dispositions différentes peuvent être admises pour améliorer l'insertion dans l'environnement bâti des opérations d'aménagement d'ensemble, lotissement ou habitat individuel groupé ou intermédiaire.

3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
4. L'implantation à l'alignement ou selon un recul existant peut être imposé pour conserver la cohérence urbaine du secteur.
5. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum. Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.
6. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions, l'aménagement ou l'extension des équipements publics ou d'intérêt général.

B - Implantation par rapport aux emprises publiques autres que les voies :

1. 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
2. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum. Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.
3. Une implantation différente peut être imposée afin d'assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé.

ARTICLE AUUD-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.

1. 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m.
2. Dans le cas où, sur un terrain limitrophe, une construction déjà implantée sur une limite séparative aboutissant aux voies, la construction nouvelle peut s'implanter sur

cette limite séparative en continuité du bâti existant.

- 3 L'implantation des constructions annexes et les constructions ou parties de construction à usage d'aire de stationnement doit respecter la définition ci-après :
Si la construction est implantée sur la limite séparative ou à une distance inférieure à 4 m, la hauteur maximum ne doit pas excéder 3,50 m et la hauteur en limite ou au point le plus proche de la limite ne doit pas excéder 2,20 m.
- 4 Les piscines peuvent être implantées à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.
- 5 L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum. Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

ARTICLE AUUD-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.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (diminuée de moitié pour les parties de construction qui ne comportent pas de vues), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les opérations d'habitat individuel groupé, ou intermédiaire, pour les constructions enterrées ni aux annexes de l'habitation (garages, abris de jardin, piscines, etc...).

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 AUUD-9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur AUUD10, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain. Pour les constructions existantes qui ont d'ores et déjà atteint ou dépassé le CES à la date d'approbation de la modification n°6 du PLU, les extensions et annexes sont autorisées dans la limite de 20 m², non renouvelable, de surface de plancher.

ARTICLE AUUD-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant tous travaux, jusqu'à l'éégout de toiture.

2. Hauteur exprimée en niveaux

Le rez-de-chaussée est pris comme le niveau d'un immeuble ou d'une partie fonctionnelle d'immeuble le plus proche de la partie aval du terrain naturel, avant tous travaux.

Dans les secteurs AUUD-10-11-13, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder R+1+1 niveau de combles, sauf dans le secteur AUUD12. où elle est limitée à R+1.

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 dalles supérieure du dernier niveau autorisé à l'article UD-10-2°. Tout volume ne répondant pas à cette définition n'est pas considéré comme comble.

ARTICLE AUUD-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les enrochements et murs cyclopéens sont interdits.

Une certaine harmonie doit être recherchée entre les constructions individuelles.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 aux éléments d'harmonie préexistants, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures

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.

Dans les secteurs où domine un ancien habitat rural, elles seront du type deux pans avec une pente comprise entre 70 et 90 %.

La couleur sera choisie dans une variante de gris ou dans la couleur dominante des constructions existantes.

Sauf si la construction appartient à un ensemble bâti homogène dans son traitement architectural, il est préconisé de transformer les toitures à un pan des constructions principales en toitures du type deux pans.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres sont interdites.

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 1,60 m avec un muret de 0,60 m maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue.

Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peut être imposé.

Les murs de protection acoustique sont autorisés s'ils sont en pierre apparente ou protégés par une haie.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elle ne doivent pas constituer un masque.

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.

ARTICLE AUUD-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 de deux logements au plus :

2 places par logement dont une hors clôture en bordure de voie pourra être imposée

Dans les lotissements destinés à l'habitation, des places de stationnement supplémentaires sont exigées dans les espaces communs à raison d'une place pour 5 lots.

Pour les constructions à usage d'habitation de plus de deux logements :

Deux places de stationnement par logement dont une place minimum sera aménagée à proximité immédiate de chaque unité d'habitation en dehors des emprises de voiries.

Des places de stationnement supplémentaires sont exigées dans les espaces communs à raison d'une place pour 5 logements.

Equipements publics et autres cas non prévus ci-dessus :

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.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUUD-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme

2. Espaces libres

dans les opérations d'aménagement, l'organisation des espaces communs y compris les aires de stationnement communes, doit permettre l'aménagement d'aires de jeux et de loisirs.

3. Obligation de planter

- les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- les espaces non bâtis doivent être plantés
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.
- Le plan d'aménagement des espaces extérieurs doit comporter l'indication des matériaux et espèces végétales.
- Pour la constitution de haies en limite, des végétaux d'espèces variées et adaptées à la région et au site seront utilisés de préférence aux conifères et aux lauriers.

ARTICLE AUUD-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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES - AUUE -

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, qui correspond à un secteur d'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

La zone AUUE est destinée à l'accueil de locaux d'activités mixant surfaces d'ateliers et de bureaux.

ARTICLE AUUE-1 - 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 d'habitation, sauf dans les cas mentionnés à l'article AUUE.2.a) et AUUE.2.b)
- c) Les constructions à usage de bureaux, sauf dans les cas mentionnés à l'article AUUE.2.c)
- d) les constructions à usage de commerce
- e) les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- f) les constructions à usage industriel soumises à autorisation au titre des installations classées
- g) l'ouverture et l'exploitation de carrière
- h) les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- i) les terrains de camping et de caravaning
- j) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

ARTICLE AUUE-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 :

- a) l'extension et le réaménagement d'habitations existantes à la date de l'approbation de la modification n°5 du PLU, à la condition que l'extension n'excède pas 30 m² de surface de plancher.
- b) les constructions annexes des habitations existantes à la date de l'approbation de la modification n°5 du PLU :
 - un garage par logement existant à la date de l'approbation de la modification n°5 du PLU, à la condition que sa surface de plancher soit inférieure à 25 m².
 - les abris de jardin à la condition que leur surface de plancher soit inférieure à 15 m²
- c) les constructions à usage de bureaux à la condition que la surface dédiée aux bureaux ne représente pas plus de 2/3 de la surface de plancher de la construction (la surface restante étant dédiée à l'artisanat ou à l'industrie).
- d) les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée.

ARTICLE AUUE-3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

L'emprise de la voirie principale, incluant obligatoirement du stationnement et des cheminements pour les piétons, aura une largeur d'environ 20 m.

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

3. Voies et cheminements piétons :

Des cheminements piétons/cycle seront aménagés, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUUE-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 :

A - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants.

B - Eaux pluviales

Les prescriptions édictées par le zonage des eaux pluviales annexé au PLU, seront respectées.

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 (10l/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.

3. Electricité - Gaz - Téléphone - Télévision – fibre optique

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision par des câbles souterrains.

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

4. En l'absence d'indication portée sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite se substituant à l'alignement.
5. L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments. Les encorbellements, saillies de toiture, 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°5 du PLU.
6. Les nouvelles constructions devront être implantées à une distance de 2 m minimum par rapport à l'emprise ferroviaire.
7. Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages et installations techniques liées à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.

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

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

1. Pour les constructions à usage de bureaux, artisanal et industriel, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 m.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4m.

L'implantation des constructions annexes des habitations ou à usage de stationnement pour les habitations doit respecter la définition ci-après :

Si la construction est implantée sur la limite séparative ou à une distance inférieure à 4 m, la hauteur maximum ne doit pas excéder 3,50 m et la hauteur en limite ou au point le plus proche de la limite ne doit pas excéder 2,40 m.

3. L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments. Les encorbellements, saillies de toiture, 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°5 du PLU.
4. Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages et installations techniques liées à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.

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

Sans objet

ARTICLE AUUE-9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUUE-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le rez-de-chaussée (R) est pris comme le niveau d'un immeuble ou d'une partie fonctionnelle d'immeuble le plus proche de la partie aval du terrain naturel, avant tout travaux.

La hauteur des constructions à destination de bureaux, d'artisanat ou d'industrie ne doit pas excéder R + 2. Un niveau dont la hauteur est supérieure à 5 m compte pour deux niveaux.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas dépasser R+1+ 1 niveau de 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 10-2. Tout volume ne répondant pas à cette définition n'est pas considéré comme comble.

ARTICLE AUUE-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments

Les constructions doivent présenter un volume harmonieux et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

Les façades devront présenter un aspect fini et soigné. Les matériaux utilisés devront être indiqués précisément ainsi que la colorimétrie proposée.

Tenue des constructions

Les constructions, clôtures et terrains (même s'ils sont utilisés pour des dépôts) quelle qu'en soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de telles manière que la propreté et l'aspect du secteur ne s'en trouvent pas altérés.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, néanmoins elles peuvent être imposées dans le respect de la continuité du paysage urbain (exemple : dimensions, matériaux et coloris, alignement et reprise des hauteurs des clôtures avoisinantes).

Quand elles sont prévues, elles peuvent être constituées :

- soit de grilles de couleur verte, grise ou blanche, à mailles, rectangulaires ou carrées, implantées à même le sol ou fixées sur un muret de 15 cm de hauteur maximum. soit de haies vives sans limitation de hauteur autre que celles prévues dans le Code Civil.
- les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue.

La hauteur totale ne peut dépasser 2 mètres.

Les clôtures ne devront 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.

Les murs de protection acoustique sont autorisés s'ils sont en pierre apparente ou protégés par une haie.

Des dispositions différentes peuvent être prises dans les cas où l'activité exercée sur le terrain présente des nuisances ou de la gêne pour le voisinage.

Enseignes

Les enseignes doivent être intégrées à l'architecture du bâtiment.

Les enseignes apposées à plat ou parallèlement à leur support, ne doivent pas dépasser les limites du mur qui les supporte, ni constituer par rapport à lui une saillie supérieure à 0,25 mètre.

Si des enseignes de type drapeau flottant sont prévues, elles seront constituées d'un mât unique dont la hauteur sera comprise entre 5 et 15 m.

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.

ARTICLE AUUE-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 artisanal ou industriel

Le stationnement des véhicules du personnel et des véhicules utilitaires doit être suffisant et assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de bureaux :

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

ARTICLE AUUE-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

- les espaces paysagers sont constitués d'espèces de végétaux variés et locaux. Les haies de végétaux doivent être constituées de végétaux variés.
- Les espaces non affectés sont végétalisés, en particulier en limite avec les voies.
- les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain affecté au stationnement.
- Les espaces non bâtis en limite des zones d'activités jouxtant des zones d'habitation doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou de bosquets.
- les places ou aires de dépôts et de stockage, doivent être bordées d'une bande végétalisée afin de ne pas être visible depuis la rue ou l'emprise publique.
- Le plan d'aménagement des espaces extérieurs doit comporter l'indication des matériaux et espèces végétales.

ARTICLE AUUE-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 AUX ZONES - AUUI -

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, qui correspond à un secteur d'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il s'agit d'une zone dédiée à l'habitat intermédiaire. L'habitat intermédiaire présente dans ses caractéristiques des logements desservis par des accès indépendants ou avec des parties communes réduites, et disposant d'un espace privatif extérieur, jardin ou terrasse, d'une superficie significative.

ARTICLE AUUI-1 - 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 destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- c) les constructions nouvelles relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation.
- d) les constructions à usage industriel ou artisanal.
- e) le stationnement des caravanes.
- f) les terrains de camping et de caravaning.
- g) l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- h) les constructions à usage de bureaux.
 - i) les constructions à usage de commerce.
 - j) les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
 - k) les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

ARTICLE AUUI-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 :

- a) les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée.
- b) les constructions à usage de stationnement de véhicule, à condition qu'elles n'aient qu'un seul accès sur la voirie publique.

ARTICLE AUUI-3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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. Elles doivent être conçues de manière à limiter leur impact visuel dans le paysage.

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

3. Voies et cheminements piétons :

Des cheminements piétons peuvent être imposés.

ARTICLE AUUI-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 :

A - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants.

B - Eaux pluviales

Les prescriptions édictées par le zonage des eaux pluviales annexé au PLU, seront respectées.

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 (10l/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.

3. Electricité - Gaz - Téléphone - Télévision – fibre optique

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision par des câbles souterrains.

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

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

1. Les constructions doivent respecter les alignements, les marges de reculement et les implantations imposées portées sur les documents graphiques.
2. L'implantation à l'alignement ou selon un recul existant pour d'autres constructions donnant sur la voie peut être imposée.
3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
4. L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments. Les encorbellements, saillies de toiture, 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°4 du PLU.
5. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions, l'aménagement ou l'extension des équipements publics ou d'intérêt général.
6. Une implantation différente peut être imposée afin d'assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé.

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

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

6. Pour les constructions principales, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m.
7. Dans le cas d'une construction déjà implantée sur une limite séparative aboutissant aux voies, sur un terrain limitrophe, la construction nouvelle peut s'implanter sur cette limite séparative en continuité du bâti existant.
8. L'implantation des constructions annexes et les constructions ou les parties de construction à usage de stationnement peut respecter la définition ci-après :

Si la construction est implantée sur la limite séparative ou à une distance inférieure à 4 m, la hauteur maximum ne doit pas excéder 3,50 m et la hauteur en limite ou au point le plus proche de la limite ne doit pas excéder 2,20 m.
9. Les piscines peuvent être implantées à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.

10. L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments. Les encorbellements, saillies de toiture, 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°4 du PLU.

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

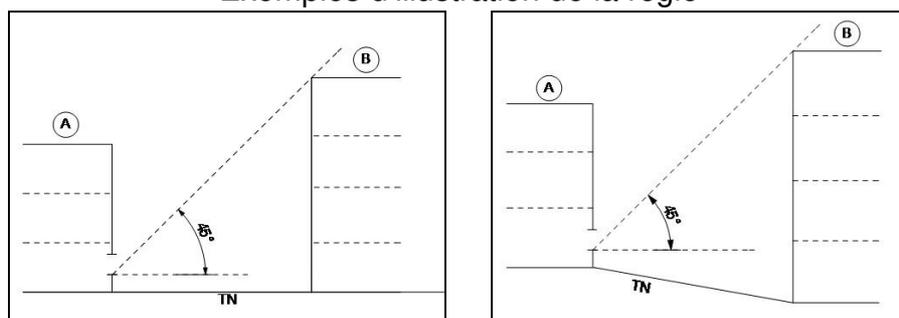
Cette règle fixe la distance minimale imposée entre les nouvelles constructions, ainsi qu'entre une nouvelle construction et les constructions existantes et réciproquement. Cet article ne s'applique pas aux transformateurs et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et aux réseaux.

La distance comptée horizontalement de tout point hors-sols entre deux bâtiments non accolés ou corps de bâtiment existant ou à édifier ne doit pas être inférieure à 8 mètres. Toutefois lorsqu'il s'agit de la construction d'une façade sans vue en vis à vis d'une façade existante ou à édifier également sans vue la distance minimum précédente est de 6 mètres.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de l'habitation (garages, abris de jardin, piscines, etc..).

3. Les bâtiments à édifier doivent être implantés de telle manière que les fenêtres et baies des bâtiments ou corps de bâtiment existants ou à édifier ne soient masquées par aucun écran ou partie de tout bâtiment ou corps de bâtiment existant ou à édifier, qui en tout point de l'appui de ces fenêtres et baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Exemples d'illustration de la règle



4. Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les débords de toiture de moins d'un mètre, les cheminées et les ouvrages techniques réalisés en toiture.

Définitions :

Façades en vis à vis: toutes façades formant entre elles un angle inférieur ou égal à 90° .

Bâtiment non accolé: bâtiment dont aucune des faces n'est en contact avec celles d'un autre bâtiment.

Corps de bâtiment: parties d'une même construction ayant mêmes fondations et au moins un niveau commun formant des volumes distincts en élévation.

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 AUUI-9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUUI-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur exprimée en niveaux

Le rez-de-chaussée (R) est pris comme le niveau d'un immeuble ou d'une partie fonctionnelle d'immeuble le plus proche de la partie aval du terrain naturel, avant tous travaux.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder R + 2. Un niveau dont la hauteur est supérieure à 5 m compte pour deux niveaux..

ARTICLE AUUI-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les locaux techniques nécessaires pour le fonctionnement des services publics ou collectifs seront intégrés au volume des constructions d'habitation. Dans le cas contraire, l'architecture de ces bâtiments devra être en harmonie avec l'architecture générale du secteur.

Toitures

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.

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 1,60 m 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.

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.

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.

ARTICLE AUUI-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 :

1 place de stationnement par logement d'une pièce ou studio.

2 places de stationnement par logement de plus d'une pièce dont une place sera aménagée à proximité immédiate de chaque unité d'habitation en dehors des emprises de voiries.

Des places de stationnement supplémentaires sont exigées dans les espaces communs à raison d'une place pour 5 logements.

Equipements publics et autres cas non prévus ci-dessus :

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 AUUI-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.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme

Obligation de planter

- 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.

Espaces libres

80 % des logements doivent bénéficier chacun d'un espace extérieur privatif, jardin ou terrasse, d'une superficie minimum égale à 25 % de leur surface de plancher.

ARTICLE AUUI-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 - A -

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement vise à limiter l'urbanisation de cette zone en ne permettant que les modes d'utilisation du sol compatibles avec la mise en valeur des terres et la pérennité des exploitations.

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS, UTILISATIONS DU SOL ET DEMOLITIONS INTERDITES

- a) Les occupations et utilisations du sol à usage non agricole ou non liées à l'activité agricole, à l'exception de celles mentionnées à l'article A-2.
- b) Les constructions, qui 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 des lieux avoisinants, aux sites, ou aux perspectives sur les éléments du patrimoine bâti.

la démolition des constructions faisant l'objet d'une protection définie sur les documents graphiques.

- d) la création de chenil.
- e) Dans les zones humides délimitées dans les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation est interdite, à l'exception des aménagements permettant la découverte et l'entretien du milieu (chemin piéton, panneaux d'information, balises...).
Les occupations ou utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides, en particulier la mise en culture ou en boisement, ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement (drainage), à la mise en eau, au remblai (dépôt de matériaux) ou à l'imperméabilisation sont interdits, excepté lorsqu'ils sont menés dans le cadre d'une gestion écologique justifiée.
Dans l'hypothèse où la réalisation d'un projet, qui ne trouve pas d'autre localisation possible, ne permettrait pas la conservation d'une zone humide existante, des mesures compensatoires seront exigées.

ARTICLE A-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 :

- a) les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, à condition que leur réalisation soit directement liée aux besoins propres d'une exploitation agricole, que leur surface de plancher n'excède pas 250 m² et qu'elles s'intègrent dans le site ou le paysage.
- b) l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et à la condition que cette extension n'excède pas 50 % de la SURFACE DE PLANCHER existante à la date d'approbation de la présente révision.
- c) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à la condition qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone.
- d) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction ou à un aménagement autorisé.

- e) les abris pour jardins à la condition qu'ils s'intègrent dans le site ou le paysage.

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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.

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.

2. Voirie :

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE A-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 :

A - Eaux Usées :

*** Zones desservies :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

*** Zones non desservies:**

En l'absence de réseaux 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.

La mise en oeuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

B - Eaux pluviales :

Les prescriptions édictées par le zonage des eaux pluviales annexé au PLU, seront respectées.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'utilisateur 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 (10l/s/ha). Ces dispositions s'appliquent également pour des projets de démolition / reconstruction.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

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

Les constructions doivent respecter les marges de reculement et les alignements portés aux documents graphiques.

En l'absence d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum de l'alignement ou de la limite se substituant à l'alignement dans le cas des voies privées. Le retrait peut ne pas être imposé pour les aménagements, transformations et extensions de bâtiments existants.

L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, balcons, bow-window, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

ARTICLE A-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.

1. Les constructions et installations techniques liées à la sécurité, aux différents réseaux (notamment les pylônes et constructions nécessaires au transport de l'électricité) et à la voirie, devront s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative. Lorsque ces constructions et installations sont déjà existantes et implantées à une distance inférieure à 4 mètres de la limite séparative, leur aménagement, leur surélévation et leur extension sont autorisés sans condition de recul.
2. Pour les autres constructions, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.
3. Les constructions annexes et les constructions ou parties de construction à usage de stationnement peuvent être implantées sur les limites séparatives, à la condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres.
4. Les constructions annexes et les constructions ou parties de construction à usage de stationnement peuvent, sous réserve de l'accord du propriétaire voisin, être implantées sur les limites séparatives, à la condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres.

ARTICLE A-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.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à usage d'habitation au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (diminuée de moitié pour les parties de constructions qui ne comportent pas de vues). Une distance d'au moins 4 mètres peut être exigée.

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 A-9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur exprimée en mètres

- a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant tous travaux, jusqu'à l'égout de toiture.
- b) la hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres.
- c) Elle est sans objet pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. La hauteur exprimée en niveaux

Le rez-de-chaussée (R) est pris comme le niveau d'un immeuble ou d'une partie fonctionnelle d'immeuble le plus proche de la partie aval du sol, avant tous travaux.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit excéder R + 1 + 1 niveau de combles aménageables.

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 A-10-2°. Tout volume ne répondant pas à cette définition n'est pas considéré comme comble.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les enrochements et murs cyclopéens sont interdits.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur actualisation, 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.

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation, elles seront à 2 pans avec une pente comprise entre 70 et 100 %.

Couleur des parements extérieurs :

Pour toutes les constructions, les teintes vives et le blanc franc sont à éviter.

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).

Les murs et murets sont interdits, néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peuvent être imposés.

Ces 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.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme

2. Obligation de planter

La végétation existante sera respectée et les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes .

---o0o---

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE - N -
sauf pour les secteurs Ne et Nr
(voir page 171)**

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou en raison de l'existence de risques liés à la nature du sol, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

Les secteurs Nb

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Les secteurs Nce

Il s'agit d'une zone naturelle correspondant aux berges et aux terrains situés à proximité immédiate des cours d'eaux, à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, notamment du point de vue esthétique et écologique.

Le secteur Nd : le Carmel

Ce secteur protégé pourra faire l'objet d'une évolution vers de l'habitat, de l'activité tertiaire ou de l'équipement après le départ éventuel de la communauté résidente.

Les secteurs Np

Ces secteurs sont réservés aux parcs urbains et espaces réservés aux activités de loisirs avec les équipements nécessaires à leur usage.

Les secteurs Nrm

Ce secteur présentant un risque minier résiduel (anciennes mines de la Croix Rouge) est inconstructible.

ARTICLE N-1 – OCCUPATIONS, UTILISATIONS DU SOL ET DEMOLITIONS INTERDITES

- a. les occupations et utilisations du sol non mentionnée à l'article N-2.
- b. les constructions qui 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 des lieux avoisinants, aux sites, ou aux perspectives sur les éléments du patrimoine bâti.
- c. La démolition des constructions faisant l'objet d'une protection définie sur les documents graphiques.
- d. Le changement de destination des constructions existantes dans le secteur Nd
- e. Dans les zones humides délimitées dans les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation est interdite, à l'exception des aménagements permettant la découverte et l'entretien du milieu (chemin piéton, panneaux d'information, balises...).
Les occupations ou utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides, en particulier la mise en culture ou en boisement, ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement (drainage), à la mise en eau, au remblai (dépôt de matériaux) ou à l'imperméabilisation sont interdits, excepté lorsqu'ils sont menés dans le cadre d'une gestion écologique justifiée.
Dans l'hypothèse où la réalisation d'un projet, qui ne trouve pas d'autre localisation possible, ne permettrait pas la conservation d'une zone humide existante, des mesures compensatoires seront exigées.
- f. Dans la zone Nrm, soumise aux risques miniers, toute occupation et utilisation du sol est interdite.

Toutefois, les installations et ouvrages techniques, y compris affouillements, exhaussements et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin, dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publiques (DUP), ainsi que tous les rétablissements de voirie nécessaires, ne sont pas concernés par cet article.

ARTICLE N-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 :

A la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- a. Les constructions nouvelles à usage d'habitation dans le secteur Nb.
- b. les affouillements et exhaussements du sol, à la condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée ou pour les dépôts de déchets inertes, à la condition qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager.

- c. les travaux ou mouvements de sol, et à la condition qu'ils soient liés à des opérations de valorisation biologique d'intérêt général dans le secteur Nce.
- d. les modifications routières ou autoroutières et installations nécessaires à leur exploitation, et à la condition de faire l'objet de traitements appropriés, pour permettre leur meilleure intégration dans le site ou le paysage.
- e. l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation, ou leur extension sauf dans le secteur Nd, et à la condition que cette extension n'excède pas 50 % de la SURFACE DE PLANCHER existante à la date d'approbation de la présente révision.
- f. la transformation de bâtiments existants et leur extension mesurée pour de l'habitat, des équipements hôteliers ou pour des équipements nécessaires à la pratique des loisirs touristiques, à la condition que la structure du bâti le permette et en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.
- g. un garage par logement existant et à la condition que sa surface hors oeuvre brute soit inférieure à 25 m².
- h. les piscines et à la condition qu'elles viennent en complément d'une construction existante.
- i. l'aménagement de terrain de camping et de caravanes ou d'aires de stationnement pour les gens du voyage et à la condition et qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager.
- j. les équipements et ouvrages publics ou d'intérêt collectif et à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone qu'ils s'intègrent dans le site ou le paysage et, dans le secteur Nce, qu'ils permettent le passage des piétons et deux roues le long des berges des cours d'eau et préservent le milieu naturel.
- k. dans le secteur Np, les constructions et installations à usage d'équipement à la condition qu'elles soient nécessaires à la pratique des loisirs ou à usage sportif.
- l. les abris pour jardins ou pour les animaux.
- m. les occupations et utilisations du sol à usage agricole ou liées à l'activité agricole ou forestière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques liés à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre défini par la DUP (Déclaration d'utilité publique).

ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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.

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.

2. Voirie :

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N-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 :

A - Eaux Usées :

*** Zones desservies :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée au réseaux publics d'assainissement correspondants.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

*** Zones non desservies:**

En l'absence de réseaux 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.

La mise en oeuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

B - Eaux pluviales :

Les prescriptions édictées par le zonage des eaux pluviales annexé au PLU, seront respectées.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'utilisateur 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 (10l/s/ha). Ces dispositions s'appliquent également pour des projets de démolition / reconstruction.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aires de stationnement en surface lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées en matériaux perméables.

3. Electricité - Gaz - Téléphone - Télévision - Têledistribution :

Les réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision et de têledistribution sont ensevelis.

ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent respecter les marges de reculement et les alignements portés aux documents graphiques.

En l'absence d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum de l'alignement ou de la limite se substituant à l'alignement dans le cas des voies privées. Le retrait peut ne pas être imposé pour les aménagements, transformations et extensions de bâtiments existants.

Les nouvelles constructions devront être implantées à une distance de 2 m minimum par rapport à l'emprise ferroviaire.

Ces conditions ne sont pas applicables aux ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif et notamment les constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

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

1. Les constructions et installations techniques liées à la sécurité, aux différents réseaux (notamment les pylônes et constructions nécessaires au transport de l'électricité) et à la voirie, devront s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.

Pour les autres constructions, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

2. L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.
3. Les constructions annexes et les constructions ou parties de construction à usage de stationnement peuvent être implantées sur les limites séparatives, à la condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres.
4. L'ensemble de ces règles s'applique en tout point de la construction, en dehors des garde-corps, acrotères et débords de toit d'un mètre de profondeur maximum.
Pour les constructions existantes à la date de l'approbation de la modification n°6 du PLU, sont également exclus de l'application de la règle les escaliers extérieurs, rampes et accès non fermés, d'un mètre de profondeur maximum.

Cet article 7 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

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

Sans objet

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux jusqu'à l'égout de toiture :

La hauteur des constructions doit être compatible avec le caractère de la zone.

2. La hauteur exprimée en niveaux

Le rez-de-chaussée (R) est pris comme le niveau d'un immeuble ou d'une partie fonctionnelle d'immeuble le plus proche de la partie aval du terrain naturel avant tous travaux.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder R + 1 + 1 niveau de combles.

3. La hauteur exprimée en mètres

Elle est sans objet pour les équipements et ouvrages publics ou d'intérêt collectif et pour les ouvrages et installations liés au projet ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique.

4. 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 N-10-2°. Tout volume ne répondant pas à cette définition n'est pas considéré comme comble.

Cet article 10 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les enrochements et murs cyclopéens sont interdits.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 environnementales, à l'exception des bâtiments liés à la réalisation du projet ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

.

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation, elles seront à 2 pans avec une pente comprise entre 70 et 100 %. La couleur est une variante de gris.

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.

Couleur des parements extérieurs :

Pour toutes les constructions les teintes vives et le blanc franc sont à éviter.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux bâtiments liés au projet de liaison ferroviaire Lyon-Turin installés dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

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

Clôtures :

Les clôtures doivent s'intégrer dans le paysage.

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 1,60 m avec un muret de 0,20 m maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue.

Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peut être imposé.

Les murs de protection acoustique sont autorisés s'ils sont en pierre apparente ou protégés par une haie.

Ces clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elles ne doivent pas constituer un masque.

Dans le cadre du projet ferroviaire Lyon-Turin des dispositions spécifiques définiront le choix des clôtures en fonction de la sécurité du chantier, des ouvrages et installations, et des mesures environnementales établies.

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.

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.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux bâtiments liés au projet de liaison ferroviaire Lyon-Turin installés dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

Cet article 11 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au chantier et à l'exploitation du projet de l'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique.

ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme

2. Obligation de planter

La végétation existante sera respectée et les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

---o0o---

DISPOSITIONS APPLICABLES SPECIFIQUEMENT
Aux Secteurs Ne et Nr
(Les Charmettes, Côte Rouse)
de LA ZONE- N -

Il s'agit de secteurs de la zone N équipés ou non à protéger en raison de la qualité du site des milieux naturels et des paysages notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

Dans ces secteurs les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol pouvant être transférées en application de l'article L 123-4 du Code de l'Urbanisme.

On distingue les secteurs "émetteurs" Ne et les secteurs "récepteurs" Nr.

Secteurs Ne

Il s'agit de terrains à protéger en raison de la qualité des paysages. Le transfert des possibilités de construire est possible en direction des terrains situés dans le secteur Nr correspondant.

Les secteurs Ne1 à Ne4 sont situés dans le vallon des Charmettes et au lieu-dit Saint-Martin

Le secteur Ne5 correspond au Château de Côte Rouse

Secteurs Nr

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans ces secteurs sous réserve du transfert des droits à construire issus des secteurs Ne. Compte tenu de la sensibilité du site, les contraintes réglementaires sont fortes pour permettre une bonne intégration au site.

a) Secteurs Nr1 à Nr4 :

Il s'agit des terrains situés à proximité du site des Charmettes et de Saint-Martin et qui peuvent être bâtis pour de l'habitation à condition qu'il y ait transfert des possibilités de construction venant des secteurs Ne1 à Ne4.

Le bâti doit s'intégrer harmonieusement à la forme naturelle du terrain. Le tracé des accès à créer doit éviter tout terrassement superflu.

Dans le secteur Nr4, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après la résorption du risque d'éboulement rocheux sur les terrains situés en aval (secteur UAAz).

b) Secteur Nr 5 :

Il s'agit d'une partie des terrains situés au Sud du Château de Côte Rousse, desservis par chemin d'accès au Château. L'implantation et l'aspect des constructions doit permettre une bonne intégration dans le site existant. Ces terrains peuvent être bâtis pour de l'habitation à condition qu'il y ait transfert des possibilités de construction venant du secteur Ne5.

Dans ces secteurs de la zone N, seules les dispositions suivantes s'appliquent.

---o0o---

ARTICLE N*-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article N*-2 sont interdites.

Dans les zones humides délimitées dans les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation est interdite, à l'exception des aménagements permettant la découverte et l'entretien du milieu (chemin piéton, panneaux d'information, balises...).

Les occupations ou utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides, en particulier la mise en culture ou en boisement, ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement (drainage), à la mise en eau, au remblai (dépôt de matériaux) ou à l'imperméabilisation sont interdits, excepté lorsqu'ils sont menés dans le cadre d'une gestion écologique justifiée.

Dans l'hypothèse où la réalisation d'un projet, qui ne trouve pas d'autre localisation possible, ne permettrait pas la conservation d'une zone humide existante, des mesures compensatoires seront exigées.

ARTICLE N*-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 :

- a) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, garages, piscines, abris de jardin, dans les secteurs Nr1, Nr2, Nr3, Nr4, Nr5, à condition qu'elles respectent le caractère de la zone, et sous condition du transfert de possibilité de construire précisé à l'article N*14.
- b) dans le secteur Nr4, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après la résorption du risque d'éboulement rocheux existant sur les terrains situés en aval (secteur UAAz).
- c) les équipements et ouvrages publics ou d'intérêt collectif et à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone qu'ils s'intègrent dans le site ou le paysage.

ARTICLE N*-3 – ACCES ET VOIRIE

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.

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.

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.

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, aux opérations qu'elles doivent desservir et respecter les indications précisées dans le caractère de la zone.

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

3. Voies et chemins piétons :

Dans le secteur Nr des cheminements piétons peuvent être imposés.

ARTICLE N*-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 :

A - Eaux Usées :

*** Zones desservies :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales et être raccordée au réseaux publics d'assainissement correspondants, après autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

*** Zones non desservies:**

En l'absence de réseaux 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.

La mise en oeuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

B - Eaux pluviales

Les prescriptions édictées par le zonage des eaux pluviales annexé au PLU, seront respectées.

- a) 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 (10l/s/ha). Ces dispositions s'appliquent également pour des projets de démolition / reconstruction.

- b) Dans le secteur Nr4, l'écoulement des eaux pluviales doit être réalisé par des collecteurs raccordés aux réseaux publics.
- c) Les aires de stationnement en surface lorsqu'elles ne sont pas aménagées sur des constructions, seront traitées en matériaux perméables.

ARTICLE N*-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

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

Les constructions doivent respecter les marges de reculement et les alignements portés aux documents graphiques.

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou des limites se substituant à l'alignement dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments. Les encorbellements, saillies de toiture, 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.

ARTICLE N°-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.

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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m.

Dans le cas où, sur un terrain limitrophe, une construction déjà implantée sur une limite séparative aboutissant aux voies, la construction nouvelle peut s'implanter sur cette limite séparative en continuité du bâti existant.

Les constructions annexes et les constructions ou parties de construction à usage de stationnement peuvent être implantées sur les limites séparatives, à la condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE N°-9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N°-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant tous travaux, jusqu'à l'égout de toiture.

2. La hauteur exprimée en niveaux

Le rez-de-chaussée (R) est pris comme le niveau d'un immeuble ou d'une partie fonctionnelle d'immeuble le plus proche de la partie aval du terrain naturel, avant tous travaux.

Dans les secteurs Nr1 à Nr4, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder R + 2 +1 niveau de combles.

Dans le secteur Nr5, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder R + 1 + 1 niveau de combles.

3. La hauteur exprimée en mètres

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximum est de 10 mètres.

4. 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 N*-10-2°. Tout volume ne répondant pas à cette définition n'est pas considéré comme comble.

ARTICLE N*-11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 prescriptions environnementales.

Couleur des parements extérieurs :

Pour toutes les constructions, les teintes vives et le blanc franc sont à éviter.

Clôtures :

Les clôtures devront s'intégrer dans le paysage.

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 1,60 m avec un muret de 0,20 m maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue.

Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peut être imposé.

Les murs de protection acoustique sont autorisés s'ils sont en pierre apparente ou protégés par une haie.

Ces clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elle ne doivent pas constituer un masque.

Toitures :

Elles seront à 2 pans avec une pente comprise en 70 et 100 %. La couleur sera choisie dans une variante de gris.

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.

ARTICLE N*-12 - STATIONNEMENT

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

Pour le secteur Nr, afin d'assurer, en dehors des voies publiques et de desserte, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondants aux besoins des constructions, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation

2 places par logement

ARTICLE N* -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme

2. Obligation de planter

La végétation existante sera respectée et les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le secteur Nr, les espaces communs sont plantés en respectant le caractère de la zone. La constitution de haies avec les espèces locales peut être imposée.

Pour la constitution de haies en limite, des végétaux d'espèces variées et adaptées à la région et au site seront utilisés. Les conifères et lauriers sont interdits compte tenu de la sensibilité du paysage.

ARTICLE N*-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs Nr, les constructions ne sont autorisées que si elles résultent du transfert des possibilités de constructions provenant de terrains situés dans les secteurs Ne correspondants, conformément à l'article L151-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cas, les possibilités de constructions propres au terrain s'ajoutent à celles qui ont été transférées et le COS applicable dans les secteurs Nr est le suivant :

1. dans le secteur Nr1 :

Le transfert des possibilités de constructions ne peut être autorisé que si les possibilités de constructions transférées sur le terrain situé dans le secteur NDr représentent au moins 90 % de la surface de plancher objet de l'autorisation.

2. dans le secteur Nr2 :

Le transfert des possibilités de constructions ne peut être autorisé que si les possibilités de constructions transférées sur le terrain situé dans le secteur NDr représentent au moins 92 % de la surface de plancher objet de l'autorisation.

3. dans le secteur Nr3 :

le coefficient d'occupation du sol maximum après transfert est fixé à 0,32.

Le transfert des possibilités de constructions ne peut être autorisé que si les possibilités de constructions transférées sur le terrain situé dans le secteur NDr représentent au moins 84 % de la surface de plancher objet de l'autorisation.

4. dans le secteur Nr4 :

Le transfert des possibilités de constructions ne peut être autorisé que si les possibilités de constructions transférées sur le terrain situé dans le secteur NDr représentent au moins 55 % de la surface de plancher objet de l'autorisation.

5. dans le secteur Nr5 :

Le transfert des possibilités de constructions ne peut être autorisé que si les possibilités de constructions transférées sur le terrain situé dans le secteur Nr représentent au moins 80 % de la surface de plancher objet de l'autorisation.

Les secteurs récepteurs ont approximativement les superficies suivantes :

Nr1 :	11.620 m ²
Nr2 :	3.180 m ²
Nr3 :	4.140 m ²
Nr4 :	8.320 m ²
Nr5 :	6.930 m ²

PIECES ANNEXES

- 1. PLAN DE PREVENTION DU RISQUE D'INONDATION DU BASSIN CHAMBERIEN**
- 2. PLAN DE PREVENTION DU RISQUE D'INONDATION DU BASSIN AIXOIS**

PLAN DE PREVENTION DU RISQUE D'INONDATION DU BASSIN CHAMBERIEN

CAHIER DE PRESCRIPTIONS GENERALES

PRESCRIPTIONS - RECOMMANDATIONS GENERALES

Les prescriptions et recommandations énoncées ci-après s'appliquent à toutes les zones inondables identifiées dans le PPR.

L'extension de leur portée à tout le périmètre du PPR est précisée au cas par cas.

RAPPEL

La crue de référence est la crue centennale à défaut de plus grande crue connue s'étant produite récemment.

Des crues de période de retour plus élevée se produiront inévitablement.

Les terrains situés derrière un ouvrage de retenue sont exposés aux crues débordantes.

Les sections couvertes des cours d'eau sont susceptibles d'obstruction.

I - PRESCRIPTIONS DE SECURITE

I - 1 Plan de surveillance et d'alerte

Un dispositif de surveillance du comportement des cours d'eau en période de crue devra être défini et organisé dans un délai maximum de 2 ans à compter de l'approbation du P.P.R.. par les communes concernées.

Ce dispositif devra permettre de surveiller :

- la montée des eaux,
- l'éventuelle formation d'embâcles,
- les débordements,
- l'éventuelle formation de brèches dans les berges,

au moins au niveau des points suivants :

Albanne - Mère	Leysse	Hyères
Entrée amont partie couverte Boisserette à Challes les Eaux	passerelle Ste Thérèse	au droit de la prison
Pont avenue du stade à Barberaz amont rond-point place Paul Chevalier	seuil amont pont de Serbie entrée amont partie couverte de la Leysse, pont des Chèvres, amont CD16A aval pont du Tremblay amont pont médian RN504	

En période de crue, le Maire assure la diffusion régulière des informations sur l'évolution des niveaux d'eau, en liaison avec les services de la Protection Civile d'Incendie et de Secours et les services déconcentrés de l'Etat.

I.2 - Plan d'évacuation dans les zones d'aléas forts

Un plan d'évacuation des populations installées dans les zones d'aléas forts devra être réalisé par le Maire de la commune concernée, en liaison avec les services de la Protection Civile d'Incendie et de Secours et les services déconcentrés de l'Etat, dans un délai maximum de 2 ans à compter de l'approbation du P.P.R..

Ce plan d'évacuation doit intégrer l'information et la signalisation auprès des populations concernées des modalités d'évacuation ainsi qu'un plan de circulation et des déviations provisoires.

Pour les campings et les aires de stationnement des gens du voyage existant en zone inondable, le Maire de la commune concernée établira en relation avec le propriétaire et l'exploitant, en liaison avec les services de la Protection Civile d'Incendie et de Secours et les services déconcentrés de l'Etat, un plan d'alerte et d'évacuation dans un délai maximum de 1 an à compter de l'approbation du P.P.R..

II - PRESCRIPTIONS DE PREVENTION

II.1 - Information des habitants

Il appartient aux maires de faire connaître à la population les zones soumises à des risques prévisibles d'inondation par les moyens à sa disposition (affichage et publicité notamment).

II.2 - Entretien des cours d'eau et ouvrages hydrauliques

Il appartient aux collectivités publiques de s'assurer du bon entretien du lit des cours d'eau (débroussaillage et entretien de la végétation des berges et du lit) ainsi que celui des ouvrages hydrauliques (ponts, seuils, protection de berges, couverture de cours d'eau, digues, plages de dépôt...) qui devront, en permanence assurer leur propre fonctionnalité.

En cas de défaillance des propriétaires des ouvrages ou des propriétaires riverains des cours d'eau, la collectivité se substituera à ceux-ci selon les dispositions prévues par la loi pour faire réaliser ces travaux d'entretien.

II.3 - Maîtrise de l'assainissement pluvial

N.B. : cette prescription s'applique sur tout le périmètre du P.P.R. (c'est à dire sur l'ensemble du territoire des 16 communes)

Toute construction nouvelle devra être équipée de dispositifs de maîtrise des eaux pluviales permettant de ne pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état naturel.

Ces dispositifs de stockage et de restitution des eaux pluviales peuvent être mis en oeuvre de façon individuelle (à l'échelle de la parcelle) ou collective (à l'échelle d'un lotissement, d'une Z.A.C., d'une fraction de réseau d'assainissement).

Chaque commune devra réaliser un plan de zonage d'assainissement pluvial au sens de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et déterminer les prescriptions techniques s'y rattachant, dans un délai maximum de 2 ans à compter de l'approbation du P.P.R.I.

II.4 - Conservation des couloirs d'écoulement le long des cours d'eau

N.B. : cette prescription s'applique sur tout le périmètre du P.P.R. (c'est à dire sur l'ensemble du territoire des 16 communes)

Afin de préserver les capacités d'écoulement et d'auto-régulation des cours d'eau (hydrauliques et écologiques) sont interdits toute construction nouvelle ou remblai dans un couloir de 10 m de large de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Seules pourront être admises les constructions nouvelles en alignement d'un front bâti continu existant, hors des zones exposées à des aléas forts.

II.5 - Réduction de la vulnérabilité des biens

Pour les constructions futures ou en cas de réaménagement ou d'extension de bâtis existants :

- les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service de leurs parties inondables ou seront installés hors d'eau, de manière à assurer la continuité du service en période d'inondation ;
- les matériels électriques, électroniques, électromécaniques et appareils de chauffage seront placés au-dessus de la cote de référence augmentée de 0.20 m, de manière à autoriser le fonctionnement des installations en période d'inondation ;
- des matériaux insensibles à l'eau ou traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs seront utilisés pour toute partie de construction située au-dessous de la cote de référence
- Les citernes enterrées seront lestées ou fixées au sol, les citernes extérieures seront fixées au sol support, lestées ou équipées de murets de protection calés à la cote de référence augmentée de 0.20 m.
- les sous-sols des constructions ne comporteront aucune pièce habitable.
- Le mobilier urbain et les mobiliers d'extérieur ne pouvant être rangés rapidement devront être transparents vis à vis des écoulements, ancrés et lestés de manière à ne pas être emportés par les eaux.

II.6 Clôtures et haies

Les clôtures pourront être réalisées, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues. Elles devront ainsi présenter une perméabilité supérieure à 50 %.

La perméabilité est définie comme le rapport de la surface libre (vide) à la surface totale.

Les haies continues implantées parallèlement au sens principal du courant pourront être autorisées ; toute autre implantation sera autorisée sous réserve d'une discontinuité plein/vide égale à 50 %.

Les murets de clôture ou servant d'assise à la pose de grillage sont réglementés dans les zones 2 et 3. Se reporter au règlement par zone pour les prescriptions précises.

II.7 - Stockages - entrepôts

Le stockage de tout produit dangereux, toxique ou polluant ou sensible à l'eau, devra être réalisé dans un récipient étanche, lesté ou arrimé afin qu'il ne soit pas emporté par la crue de référence. A défaut, le stockage sera effectué au-dessus de la cote de référence augmentée de 0.20 m.

Le stockage de tout produit flottant devra être organisé afin qu'il ne soit pas emporté par la crue de référence, pour éviter toute formation d'obstacle ou de gêne à l'écoulement des eaux.

II.8 - Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Sera interdite en zone inondable toute nouvelle ICPE dont l'implantation pourrait aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux en cas d'inondation.

II.9 - Constructions légères de loisirs - caravanes - camping-cars

Les habitations légères de loisirs sont interdites en zones inondables.

Le stationnement des caravanes habitées hors terrains de camping ou aires de stationnement des gens du voyage ainsi que le stationnement nocturne des camping-cars est interdit en zones inondables.

Le stationnement des caravanes pour hivernage en zones inondables impose leur ancrage au sol afin qu'elles ne soient pas emportées par les eaux.

II.10 - Campings

La création de camping en zones inondables est interdite.

III - RECOMMANDATIONS PORTANT SUR TOUT LE PERIMETRE DU PPR

III.1 - Entretien des cours d'eau et ouvrages hydrauliques

Il est recommandé qu'avant chaque période de forte pluviosité (à l'automne), une reconnaissance spécifique du lit des cours d'eau soit effectuée de manière à programmer s'il y a lieu, une campagne de travaux d'entretien ou de réparation.

On veillera notamment :

- à l'absence de troncs d'arbres, embâcles, atterrissements en particulier à proximité des ouvrages ;
- au bon état des ouvrages hydrauliques ;
- au bon entretien de la végétation des berges.

De même, une reconnaissance analogue serait à entreprendre après chaque épisode de crue.

III.2 - Exploitation des terrains agricoles

Les terrains exploités en viticulture ou arboriculture seront enherbés pour limiter le ruissellement de surface et l'érosion des terrains.

La suppression des talus et haies existants ainsi que les drainages agricoles sont à éviter afin de conserver l'effet régulateur des terrains concernés sur l'écoulement des eaux.

III.3 - Reconquête des lits majeurs le long des cours d'eau

Toute opportunité devra être saisie pour reconquérir les lits majeurs des cours d'eau permettant l'écoulement et la libre expansion des eaux et restaurant ainsi l'auto-régulation des cours d'eau en période de crues.

Il convient de noter que la restauration des lits majeurs des cours d'eau préserve d'autant les possibilités d'écoulement pour les crues d'intensité supérieure à la crue de référence.

Cette reconquête doit être recherchée prioritairement sur les zones d'aléas forts et sur les champs d'expansion de crues, elle passe par :

- la suppression des remblais existants et le déplacement des dépôts de matériaux ou matériels faisant obstacle à l'écoulement ou l'expansion des crues ;
- la recherche de la maîtrise foncière des lits majeurs en milieu urbain ;
- le contrôle strict des demandes de reconstruction de biens détruits par sinistre autre qu'inondation dans les zones d'aléas forts.

Dans le cas de cours d'eau à lit perché, l'incertitude sur les points de débordements et l'intensité de l'aléa en aval immédiat de ces débordements conjuguée au risque d'ouverture de brèche dans les berges conduisent à rechercher le dégagement d'un couloir sans construction sur une largeur d'au moins 50 m de part et d'autre des berges.

III.4 - Assainissement pluvial

En vue d'établir le plan de zonage d'assainissement pluvial et les prescriptions techniques s'y rattachant au sens de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement pluvial permet de déterminer les zones où une maîtrise des eaux pluviales doit être organisée et de définir les prescriptions techniques à mettre en oeuvre.

L'élaboration d'un tel schéma à l'échelle du bassin versant de la Leysse ou tout au moins du périmètre du présent PPR garantirait la cohérence des dispositions retenues.

IV RECOMMANDATIONS LIMITEES AUX ZONES INONDABLES

IV.1 - Réseaux et infrastructures publiques

Assainissement

Les réseaux d'assainissement seront adaptés pour éviter l'aggravation des risques d'inondation des zones urbanisées par refoulement à partir des cours d'eau ou des zones inondées (clapet anti-retour sur les exutoires, dispositifs anti-refoulement sur le réseau).

Electricité-téléphone

Les cotes de référence devront être prises en compte pour la mise en place et l'adaptation des transformateurs, armoires de répartition, etc...

Voirie

Dans la mesure du possible, les chaussées seront conçues et réalisées avec des matériaux peu ou pas sensibles à l'eau, en zones inondables.

IV.2 - Réduction de la vulnérabilité des biens existants

Les ouvertures des bâtiments, telles que portes, fenêtres, soupiraux, conduits... situées sous la cote de référence pourront être mises à l'abri d'une entrée des eaux par des dispositifs d'étanchéité.

Plan de Prévention du Risque d'Inondation

REGLEMENT - ZONE 1

ZONE NON URBANISABLE

La zone 1 porte sur les zones naturelles inondables ou vierges de construction qu'il convient de conserver comme telles pour au moins l'une des raisons suivantes:

- elles sont exposées à des aléas d'inondation forts en raison de l'intensité des paramètres physiques (hauteur d'eau, vitesse du courant) et pour lesquels, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie ;
- elles constituent des champs d'expansion utiles à la régulation des crues au bénéfice des zones aval ;
- elles sont exposées à des aléas moyens ou faibles mais leur suppression ou leur urbanisation reviendraient par effet cumulatif à aggraver les risques à l'amont ou à l'aval et notamment dans les zones déjà fortement exposées ;
- elles constituent autant de possibilité d'écoulement pour les crues d'intensité supérieure à la crue de référence.

Interdictions :

Tout ce qui n'est pas autorisé au paragraphe suivant est interdit, notamment toute construction et toute opération de remblai ou dépôt.

Autorisations :

Dans le cadre des prescriptions et recommandations générales et à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets, peuvent être autorisés :

- les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples : cultures annuelles et pacage, chemins de randonnées/pistes cyclables, infrastructures de transport strictement transparentes à la crue de référence), sauf aires de stationnement ;
- les travaux et aménagements destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant, à l'exception de digues le long des lits mineurs ;
- les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques légalement autorisés;
- les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz.

Plan de Prévention du Risque d'Inondation REGLEMENT - ZONE - 2

ZONE NON CONSTRUCTIBLE

Généralités

La zone 2 porte sur deux types de secteurs.

1- les zones inondables vierges de construction en milieu urbanisé qu'il convient de conserver comme telles pour au moins l'une des raisons suivantes :

- elles sont exposées à des aléas d'inondation forts en raison de l'intensité des paramètres physiques (hauteur d'eau, vitesse du courant) et pour lesquels, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie ;
- elles constituent des champs d'expansion de crues utiles à la régulation des crues au bénéfice des zones aval ;
- elles sont exposées à des aléas moyens ou faibles mais leur suppression ou leur urbanisation reviendraient par effet cumulatif à aggraver les risques à l'amont ou à l'aval et notamment dans les zones déjà fortement exposées ;
- elles constituent autant de possibilité d'écoulement pour les crues d'intensité supérieure à la crue de référence.

2- les zones déjà urbanisées où il convient de stopper les nouvelles implantations humaines pour au moins l'une des raisons suivantes :

- elles sont exposées à des aléas d'inondation forts en raison de l'intensité des paramètres physiques (hauteur d'eau, vitesse du courant) et pour lesquels, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie ;
- elles sont exposées à des aléas moyens ou faibles mais la densification de l'urbanisation reviendrait à aggraver les risques à l'amont ou à l'aval et notamment dans les zones déjà fortement exposées ;
- elles font partie de champs d'expansion de crues utiles à la régulation des crues au bénéfice des zones aval ;

Interdictions :

Tout ce qui n'est pas autorisé au paragraphe suivant est interdit, notamment toute opération de remblai ou dépôt.

Autorisations :

Dans le cadre des prescriptions et recommandations générales et à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets, peuvent être autorisés :

- les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples : cultures annuelles et pacage, chemins de randonnées/pistes cyclables, infrastructures de transport strictement transparentes à la crue de référence) ;

- les travaux et aménagements destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant, à l'exception de digues le long des lits mineurs ;
- les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques légalement autorisés;
- les équipements de service public ou d'intérêt général (transformateur EDF, boîte PTT, toilettes publiques, mobiliers urbains, voirie, réseaux, station d'épuration....), ainsi que les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation et ne constituant pas d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan ;
- l'extension non renouvelable plus d'une fois par unité foncière des constructions d'habitation existantes à la date de publication du présent plan, sous réserve que l'extension projetée:
 - . soit à usage technique ou sanitaire
 - . soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol et ne crée pas de pièce de sommeil en niveau inondable ;
- l'extension des constructions industrielles, commerciales ou à usage de bureaux existantes à la date de publication du présent plan sous réserve que cette extension soit limitée à 20% de l'emprise au sol initiale,
- l'extension des bâtiments publics existants à la date de publication du présent plan comprenant notamment les équipements administratifs, culturels, sportifs, sociaux et scolaires sous réserve que :
 - . il n'y ait pas de création de logement ou structure d'hébergement supplémentaires,
 - . soient organisées des possibilités de fuite des populations accueillies pour se mettre à l'abri dans les étages ou hors des zones inondées,
 - . les parties de l'extension situées à un niveau inférieur à la cote de référence augmentée de 0,3 m soient prévues de façon à permettre le libre écoulement des crues ;
- les reconstructions ne créant pas de planchers habitables sous la cote de référence augmentée de 0,3 m, ainsi que les remblais strictement nécessaires à la mise hors d'eau et à l'accès de ces constructions, à l'exclusion des reconstructions de biens détruits par des crues ;
- les travaux strictement nécessaires à la mise en sécurité des constructions recevant du public et notamment ceux destinés à l'accessibilité des personnes handicapées ;
- la création d'aires de stationnement des gens du voyage à condition que l'installation et son exploitation garantissent la sécurité des personnes et des biens accueillis, pour la crue de référence.
- les clôtures sous réserve qu'elles répondent aux exigences formulées dans le cahier des prescriptions générales. Les murets d'assise sont autorisés sous réserve qu'ils soient d'une hauteur maximum égale à 0.20m.
- *En zone aéroportuaire*, la création d'infrastructures nouvelles liées à cette activité (Aire de stationnement, hangar et piste d'avions, bâtiments) est autorisée sous réserve qu'elles soient transparentes à la crue. Ainsi les bâtiments pourront être construits sur pilotis ou tout autre dispositif de ce type.

Plan de Prévention du Risque d'Inondation REGLEMENT - ZONE - 3

ZONE CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS

Généralités

La zone 3 porte sur les zones inondables déjà urbanisées et exposées à des aléas d'inondation moyens ou faibles.

L'implantation de nouvelles activités humaines et la mise en sécurité de celles existantes imposent la mise en oeuvre de mesures de prévention.

Interdictions :

Tout ce qui n'est pas autorisé au paragraphe suivant est interdit, notamment toute opération de remblai ou dépôt.

Autorisations :

Dans le cadre des prescriptions et recommandations générales et à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets, peuvent être autorisés :

- les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples : chemins de randonnées/pistes cyclables, infrastructures de transport strictement transparentes à la crue de référence);
- les travaux et aménagements destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant, à l'exception de digues le long des lits mineurs ;
- les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques légalement autorisés;
- les équipements de service public ou d'intérêt général (transformateur EDF, boîte PTT, toilettes publiques, mobiliers urbains, voirie, réseaux, station d'épuration....), ainsi que les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation et ne constituant pas d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues,
- les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan,
- les reconstructions ou constructions nouvelles ne créant pas de planchers habitables sous la cote de référence augmentée de 0,3 m, ainsi que les remblais strictement nécessaires à la mise hors d'eau et à l'accès de ces constructions,
- tout aménagement ou extension de constructions existantes ne créant pas de pièce de sommeil en niveau inférieur à la cote de référence et organisant des possibilités de fuite des populations exposées pour se mettre à l'abri dans les étages ou hors des zones inondées,

- les travaux nécessaires à la mise en sécurité des constructions recevant du public et notamment ceux destinés à l'accessibilité des personnes handicapées.
- les bâtiments publics comprenant notamment les équipements administratifs, culturels, sportifs, sociaux et scolaires (à l'exception de ceux visés à la rubrique suivante) sous réserve que :
 - . les éventuels logements ou locaux d'hébergements soient installés à un niveau supérieur à la cote de référence augmentée de 0,3m,
 - . soient organisées des possibilités de fuite des populations accueillies pour se mettre à l'abri dans les étages ou hors des zones inondées.
- les établissements d'accueil de jeunes enfants (garderie, crèche, école maternelle ou primaire) ou de personnes à mobilité réduite sous réserve que les planchers d'accueil soient installés à un niveau supérieur à la cote de référence augmentée de 0,3m ;
- la création d'aires de stationnement des gens du voyage à condition que l'installation et son exploitation garantissent la sécurité des personnes et des biens accueillis, pour la crue de référence.
- les clôtures sous réserve qu'elles répondent aux exigences formulées dans le cahier des prescriptions générales. Les murets d'assise sont autorisés sous réserve qu'ils soient d'une hauteur maximum égale à 0.50m.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION DU BASSIN AIXOIS

Le rapport de présentation et le règlement du Plan de prévention des risques d'inondation du Bassin aixois sont annexés au PLU (annexes 1.5.8.2.a et 1.5.8.2.b). De même le zonage réglementaire et les cotes et hauteurs de référence sont annexés au PLU (annexes 3.5.1.c et 3.5.2.d).