

# VILLE DE CHAMBERY

POLE URBANISME  
URBANISME REGLEMENTAIRE

# **P**lan **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**



<b>S O M M A I R E</b>
------------------------

<b>DISPOSITIONS GENERALES :</b> .....	5
<b>LES ZONES URBAINES :</b>	
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
<b>LES ZONES A URBANISER :</b>	
La zone AU.....	140
La zone AUUD avec les secteurs AUUD-10-11-12-13 .....	157
La zone AUUE.....	156
La zone AUUI.....	163
<b>LA ZONE AGRICOLE :</b>	
La zone A .....	171
<b>LES ZONES NATURELLES :</b>	
La zone N avec les secteurs Nb – Nce – Nd – Np – Ne – Nr et Nrm .....	178
<b>ANNEXES :</b>	
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'écroulement, 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'écroulement 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 m<sup>2</sup>.

Ce local doit être : - bien identifiable et signalé ;

- proche de l'entrée du bâtiment, en rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> sous-sol ou au 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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---

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

Pour la zone UE.3, la surface de plancher autorisée est de 35.000 m<sup>2</sup> dont 17.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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.

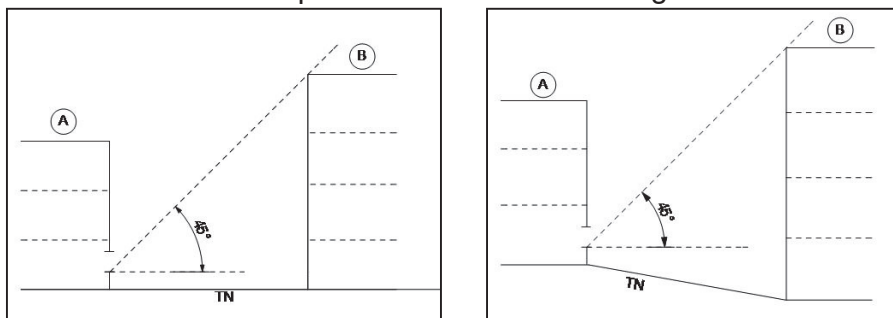
1. La distance comptée horizontalement de tout point hors-sols entre deux bâtiments non accolés ou corps de bâtiment existant ou à édifier ne doit pas être inférieure à 8 mètres.

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.