

# 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 – DEFRIQUEMENT**

Les demandes de défrichage 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'écèlement, 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'écèlement 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---

## **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.

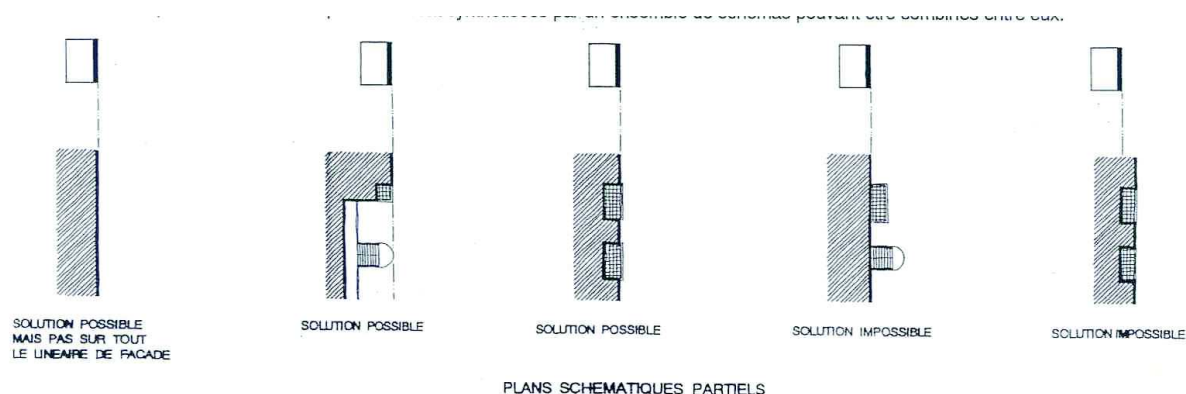
## **ARTICLE UAD1-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

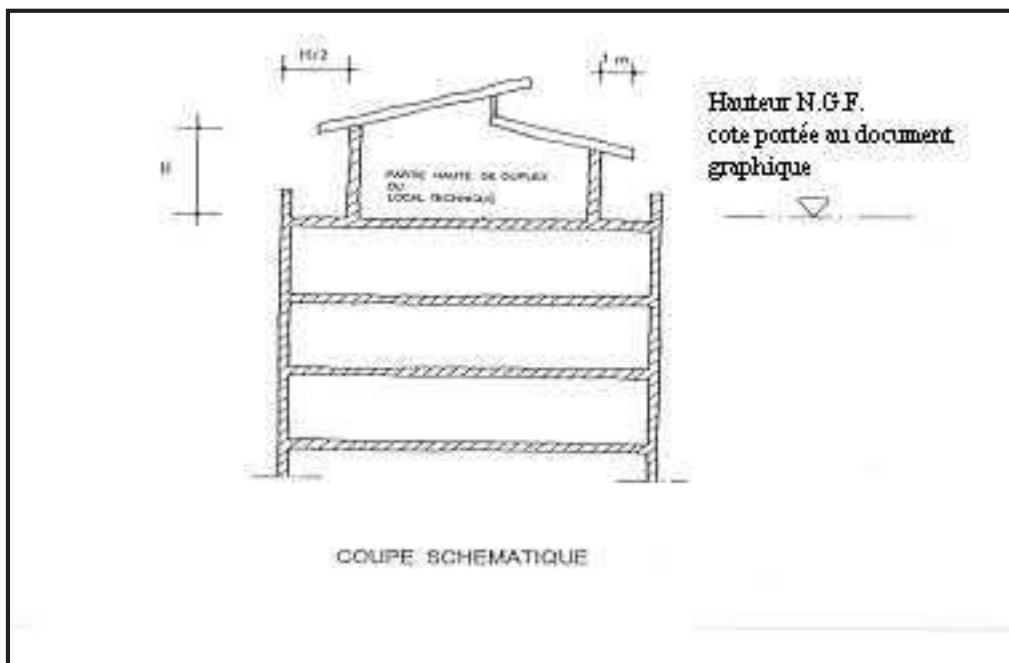
Les emprises cotées maxima des constructions sont définies sur les documents graphiques.

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- dans le secteur II : la surface de plancher maximum est de 11 000 m<sup>2</sup>
- dans le secteur III : la surface de plancher maximum est de 23 000 m<sup>2</sup>

---o0o---