

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme CHALLES-LES-EAUX



Règlement

Préambule

Le présent règlement, et le plan de zonage qui y est associé, définissent les conditions d'occupation et d'utilisation des sols sur le territoire de la Commune de CHALLES-LES-EAUX.

Le présent règlement se décompose en deux volets :

- les informations générales, guide pour la compréhension du règlement, qui expliquent le découpage en différentes zones, ainsi que les principales servitudes et contraintes qui affectent l'usage du sol,
- le règlement établi pour chacune des zones du plan

Informations Générales

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Challes-les-Eaux (Savoie).

Il est accompagné d'un plan document graphique au 1/2000^{ème} couvrant l'ensemble du territoire communal en deux parties Nord et Sud.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme présente 4 catégories de zones :

Zones urbaines du PLU

Les ZONES U, dites « zones urbaines », correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines suivantes sont mises en place sur la Commune :

- **UA - Zone urbaine centrale à vocation mixte et à forte densité**, concentrant l'espace central de la Commune, avec ses équipements et ses services.
 - UAp – Sous-secteur - d'intérêt patrimonial (secteur du Grand Barberaz)
 - UAi – Sous-secteur - soumis à risques d'inondation
- **UB - Zone urbaine centrale à vocation mixte – moyenne densité**, espace au contact direct de l'espace central, desservi et équipé, le long des grands axes.
 - UBi – Sous-secteur - soumis à risques d'inondation
- **UC - Zone urbaine périphérique à vocation unique Habitat - moyenne densité**, espace de transition entre la partie centrale et la périphérie.
- **UD - Zone urbaine périphérique à vocation unique Habitat - faible densité**, espace périphérique à extension limitée.
- **UE - Zone d'activités économiques**
 - UEi – Sous-secteur - soumis à risques d'inondation
 - UEai – Sous-secteur - lié à l'activité de l'aérodrome et soumis à risques d'inondation
 - UEd – Sous-secteur - lié à la ZAC des Drouilles
- **UTS - Zone urbaine à vocation thermique, santé, tourisme à vocation mixte**
 - UTSp – Sous-secteur - d'intérêt patrimonial (secteur thermal)
 - UTSd – Sous-secteur - lié à la ZAC des Drouilles
- **UX - Zone urbaine à vocation d'équipements publics**
 - UXi – Sous-secteur - soumis à risques d'inondation.

Zones à urbaniser du PLU

Les ZONES AU, dites « zones à urbaniser », correspondent à des secteurs non bâtis destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comportent :

- Les secteurs 1AU, appelés « AU souple » correspondent à des secteurs où les voies et réseaux existent à la périphérie du secteur et ont les capacités suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à réaliser.
- Les secteurs 2AU appelés « AU stricte » correspondent à des réserves d'urbanisation à moyen ou long terme. Elles sont encore non équipées. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la fois par la réalisation des équipements en rapport avec les capacités d'accueil et par une modification ou une révision du PLU.

Les zones urbaines suivantes sont mises en place sur la Commune :

- **1AUB - Zone à urbaniser « souple » centrale à vocation mixte**
- **1AUC et 2AUC - Zone à urbaniser « souple » (1) et « strict » (2) périphérique à vocation unique Habitat – densité moyenne**
- **1AUD et 2AUD - Zone à urbaniser « souple » (1) et « strict » (2) périphérique à vocation unique Habitat – densité faible**
- **1AUE - Zone à urbaniser « souple » à vocation d'activités économiques**
- **1AUTS - Zone à urbaniser « souple » à vocation thermique, santé, tourisme à vocation mixte.**

Zones agricoles

Les ZONES A, dites « zones agricoles », qui correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **A - Zone agricole**
 - Ai - Sous-secteur - soumis à risques d'inondation
 - Ar – Sous-secteur - remarquable, correspondant aux secteurs d'intérêt écologique.

Zones naturelles

Les ZONES N, dites « zones naturelles et forestières », qui correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment des points de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **N - Zone naturelle**
 - Nu – Sous-secteur - à constructibilité limitée
 - Nr – Sous-secteur - remarquable, correspondant aux zones humides et aux secteurs d'intérêt écologique
 - NL – Sous-secteur – à constructibilité limitée aux équipements de loisirs
 - Ni et Nli – Sous-secteur - soumis à risques d'inondation
 - Ne – Sous-secteur – soumis à risques d'éboulements (risques géotechniques).

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités et repérés sur le document graphique par leurs indices respectifs.

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

- les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont également précisés au niveau du plan,
- des ensembles et éléments bâtis repérés au titre de l'article L123-1.7° du Code de l'Urbanisme,
- des tracés de principe de voies futures à créer au titre du L 123-1.6° du Code de l'Urbanisme,
- des bâtiments ou des secteurs bâtis soumis au permis de démolir.

ARTICLE 3 – « SERVITUDES » et « CONTRAINTES » A L'URBANISATION

La commune de Challes-Les-Eaux est affectée par plusieurs servitudes d'utilité publique et contraintes qui ont des incidences sur les occupations et utilisations autorisées et sur la constructibilité générale.

Risques d'inondation et maîtrise des écoulements

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation sur le Bassin Chambérien, approuvé le 29 juin 1999, définit pour la Commune trois catégories de secteurs soumis à des risques d'inondation : zone non urbanisable, zone non constructible, zone constructible sous condition. A cette classification correspondent des prescriptions spécifiques dans le règlement et le zonage.

Dans les secteurs indicés « i » au plan de zonage, les interdictions, prescriptions et recommandations de la zone correspondante du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin chambérien (PPRI) s'imposent aux occupations et utilisations du sol. Tout projet devra s'y conformer. La consultation dudit PPRI est nécessaire à proprement dit, celui-ci figurant en annexe du règlement.

En plus de ces prescriptions fixées par le PPRI, la maîtrise de l'assainissement pluvial est exigée. Toute construction nouvelle devra ainsi 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 œuvre de façon individuelle (à l'échelle de la parcelle) ou collective (à l'échelle d'un lotissement, d'une ZAC, d'une fraction de réseau d'assainissement).

Protection des cours d'eau

Le PPRI du Bassin Chambérien définit, dans le cadre de la préservation des capacités d'écoulement et d'auto-régulation (hydrauliques et écologiques) des cours d'eau, des prescriptions spécifiques qui s'appliquent aux abords des cours d'eau. Ainsi sont interdits toute construction nouvelle et remblai dans un couloir de 10 m de large de part et d'autre du sommet des berges des cours d'eau à nu.

Risques d'origine naturelle – éboulements

Plusieurs secteurs des pentes du Mont Saint-Michel sont soumis à des risques d'éboulement. A ce titre, des conditions spécifiques d'occupations du sol et d'extensibilité des constructions existantes sont mises en place.

Aérodrome – dégagement et champ magnétique

L'aérodrome de Chambéry-Challes-Les-Eaux situé en partie sur le territoire communal.

Dans les secteurs concernés sur lesquels s'applique une servitude d'utilité publique de dégagement dans l'axe de la piste. Se reporter au plan des servitudes correspondant.

En parallèle des servitudes de dégagement dans l'axe du cône d'envol et d'atterrissage, des servitudes de protection des centres de réceptions radioélectriques contre les perturbations magnétiques (station de Barby) affectent les secteurs compris dans les rayons de 500 m (zone de garde) et de 1.500 m (zone de protection).

Bruit et isolation phonique

Sur la Commune de Challes-Les-Eaux, différents secteurs sont affectés par le bruit des infrastructures. La RD 1006, la RD 5 et la RD 9. De part et d'autre des tronçons reportés au plan, des règles d'isolation acoustique sont obligatoires pour les constructions à usage d'habitation.

Ces zones de bruit sont reportées au document graphique, à l'intérieur de ces bandes, les constructions devront respecter les mesures minimales d'isolement acoustique prescrit par la réglementation en vigueur.

Protection des sources thermales

Sur la commune de Challes-Les-Eaux, est implanté un établissement thermal. Cet établissement dispose de deux ressources en eaux minérales : les sources « Reine de Soufre » et « Cent Sept ».
La source « Reine du Soufre » a fait l'objet d'une déclaration d'intérêt public (DIP) en date du 3 mai 1895 instaurant un périmètre de protection de cette ressource. Dans ce périmètre, tous les travaux importants doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Préfecture, conformément à l'article L1322-4 du code de la santé publique.
Le périmètre de DIP est communiqué en annexe et figure sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Protection du captage de Triviers

L'alimentation en eau potable de la Commune de Challes-Les-Eaux est en partie assurée par la source de captage de Triviers, située juste en amont du château du même nom. Un périmètre de protection affecte cette source.

Ligne aérienne électrique

Une ligne aérienne haute tension (ligne Bissy-Grande Ile) traverse la Commune de Challes-Les-Eaux sur les pentes du Mont St-Michel et en bordure des espaces urbanisés.

Canalisation téléphone et télégraphe

Une ligne enterrée de communications téléphoniques et télégraphiques (câbles n°21.07 Chambéry <> Aiguebelle et n°180.02 Chambéry <> Albertville) traverse la Commune de Challes-Les-Eaux en bordure gauche de la RD 1006 (dans le sens Sud-Nord).

Servitudes Hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression

La Commune de Challes-Les-Eaux est traversée dans sa partie Ouest par la canalisation (oléoduc) de transport d'hydrocarbures exploitée par la Société du Pipeline Méditerranée Rhône (SPMR), déclarée d'utilité publique par décret du 29 février 1968.

Les secteurs dans une bande de 250 m de part et d'autre de la conduite sont concernés par la servitude et sont identifiés au plan des servitudes. Les conditions d'implantations figurent en annexe du présent règlement.

Forêts soumises à régime forestier

Plusieurs secteurs du Mont St-Michel (bois et forêts) sont soumis au régime forestier.

Emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés sont mis en place sur la Commune de Challes-Les-Eaux. Ils figurent au Plan de zonage et leur liste, dénomination, surface et bénéficiaire y figurent en annexe.

Mixité sociale et production de logement locatif social

L'article 55 de la Solidarité et Renouvellement Urbain fixe les objectifs en matière de pourcentage de logement social (20% du nombre de résidence principale). Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération chambérienne (2008-2013), fixent pour les Communes en rattrapage de la loi SRU, un objectif de production de 35% de logement locatif social.

Zones Urbaines

Zone UA

UA - Caractère de la zone

Les zones UA correspondent au centre-ville de la Commune de Challes-Les-Eaux.

Les zones UA sont des zones mixtes et de forte densité réservées à l'habitat, aux équipements publics, aux commerces, services et activités nécessaires à la vie quotidienne et compatibles avec l'habitat.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur du centre-ville, sans exclure l'architecture contemporaine.

A ce titre, l'objectif principal d'insertion du projet est de confirmer la continuité visuelle d'un front urbain structuré soit par le bâti (bâtiment implanté sur la limite de référence), soit par la clôture.

Les zones UA concentrent également des sous-secteurs nécessitant des adaptations aux règles générales d'occupation des sols.

Patrimoine : la majeure partie du patrimoine ancien et thermal de la Commune, et qui constitue de ce fait l'image de Challes-Les-Eaux, se trouve en zone UA. Le secteur UA indice « p » (**Patrimoine**) est créé à cet effet. Des règles spécifiques de préservation du caractère architectural, paysager et urbain existant y sont définies.

Nouvelle ZAC du Centre : les zones UA couvrent également l'essentiel de la **Nouvelle ZAC du centre-ville**. Le périmètre de la ZAC figure sur le plan de zonage.

UA1 - Article 1 : type d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions à usage,

- industriel,
- agricole,
- d'exploitation forestière,
- d'entrepôt.
- d'habitation à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'artisanat à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'activités à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,

Sont également interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement de caravanes et de camping-cars,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de matériaux,
- les installations liées à l'élevage ou au gardiennage d'animaux.

UA2 - Article 2 : type d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règles générales

Sont admis sous condition, dans l'ensemble de la zone UA :

- **l'artisanat** à condition que les implantations ne soient pas sources de nuisances pour les autres vocations de la zone,
- **les activités** quelles qu'elles soient tant qu'elles n'apportent pas de gêne, incommodité, risque pour les biens et personnes environnants,
- **l'habitat**, dans la mesure où la part de logement locatif social est fixée à 35% minimum du nombre de logements. Cette exigence s'applique pour toute opération à partir de 7 logements. Le nombre de logements locatifs sociaux à construire est arrondi à l'entier supérieur.
Exemple pour une opération de 7 logements : (35% = 2,45 logements > arrondi à l'entier supérieur soit 3 logements locatifs sociaux à prévoir parmi les 7 logements de l'opération).
Dans le cas d'une **opération d'ensemble**, la part de logement locatif social pourra être calculée de façon globale sur l'ensemble de l'opération.

Règles particulières

Dans les sous-secteurs suivants, les conditions particulières s'appliquent également :

- en sous-secteur **UAp**, le permis de démolir est imposé,
- quelques **constructions remarquables** sont repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L123.1 7° du Code de l'Urbanisme, en raison de leur valeur patrimoniale. Ce repérage s'accompagne de certaines règles spécifiques détaillées dans les articles ci-dessous, notamment l'interdiction de démolir, pour préserver la qualité architecturale de ces éléments et ensemble bâtis, en cas de réhabilitation, d'extension ou de nouvelles constructions.
- en sous-secteur **UAI**, la consultation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI du Bassin Chambérien) joint en annexe et le respect de ses exigences sont obligatoires,
- les constructions doivent respecter les marges de recul, reportées au plan, de non aedificandi à proximité des cours d'eau à nu,
- dans les bandes situées de part et d'autres des **axes bruyants** et repérées au plan, les constructions devront respecter les prescriptions mentionnées dans l'arrêté préfectoral de classement en annexe,
- dans les sous-secteurs affectés par la servitude de **protection des sources thermales**, les dispositions de la DIP figurant en annexe s'appliquent de façon obligatoire,
- dans les sous-secteurs affectés par les servitudes liées à l'aérodrome (dégagement du cône d'envol / atterrissage et protection contre les perturbations électromagnétiques), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent de façon obligatoire.

- Dans les emprises soumis aux **servitudes d'attente de projet repérées au plan** (article L123.2.a du Code de l'Urbanisme) les constructions ou installations sont autorisées dans la mesure où leur surface SHON est inférieure ou égale à 30 m²; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 30 m² des constructions existantes sont également autorisés.

UA3 - Article 3 : accès et voirie

1. Accès

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Les accès des véhicules sur voie ouverte à la circulation publique doivent être limités en nombre à 1 accès par parcelle. Seules les opérations d'ensemble pourront être autorisées à avoir plusieurs accès directement sur domaine public.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

En cas de division parcellaire le long des axes majeurs, il pourra être exigé la mutualisation des accès.

Au niveau des routes départementales RD 5, RD 9, RD 1006, l'amorce des accès sera réalisée perpendiculairement à l'axe de la RD et la pente maximale des accès devra être de 5% sur 5 m de longueur minimum par rapport à la jonction avec les RD.

Les accès directs sur la RD 5, RD 9, et RD 1006 doivent être aménagés de manière à respecter un triangle de visibilité.

2. Voirie

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

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de **lutte contre l'incendie** et au passage du matériel de déneigement.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent **faire demi-tour**.

Pour rappel, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie pour toute création ou modification d'accès ou tout aménagement à proximité de la route départementale.

UA4 - Article 4 : desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité)

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux pluviales

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.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place avant raccordement au réseau public. Les conditions de raccordement sont fixées par la réglementation en vigueur et les exigences du service gestionnaire.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les pétitionnaires devront notamment prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de la route départementale.

Un dispositif de **récupération des eaux pluviales** et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en Mairie pour ces installations est obligatoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs de stockage et de restitution des eaux pluviales peuvent être mis en œuvre 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).

3. Electricité, téléphone, câble

Les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

UA5 - Article 5 : caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

UA6 - Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions

> La **limite de référence** désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- des voies et places, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées.
- des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places,

- des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes.

Règle générale

Les constructions devront s'implanter **sur la limite de référence**.

Toutefois les retraits, **les décrochés et les interruptions de façade** par rapport à la limite de référence sont autorisés dans la limite de **30% de linéaire de façade** sur la longueur de la limite de référence.

Lorsqu'une parcelle possède plusieurs limites de référence sur le domaine public, les règles d'implantation sur la limite de référence peuvent ne s'appliquer que sur la façade principale.

Débords

Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Toiture-terrasse

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Règles particulières

Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, un débord sur domaine public pour les dispositifs d'isolement thermique pourra être accepté jusqu'à une épaisseur de 30cm maximum.

Dans les cas suivants des implantations différentes pourront être prescrites :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- en cas d'extension d'une construction existante, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.

UA7 - Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions principales peuvent être implantées par rapport aux limites séparatives aux choix selon 2 cas :

▪ **Implantation en limite**

L'implantation en limite de propriété est autorisée seulement si les percements n'offrent ni vue, ni ouverture sur les fonds voisins.

▪ **Implantation avec un recul**

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

▪ **Toiture-terrasse**

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Règles particulières

Les **parties annexes des constructions** telles que garages, abris de jardins, etc. peuvent :

- être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur demi-hauteur
- être implantées en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur de l'annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 m, et la longueur n'excédera pas 8 m le long de la limite.

Les **piscines** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives.

Lorsqu'une construction mitoyenne existe sur la limite de référence, l'implantation sur la limite séparative pourra être exigée.

UA8 - Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

UA9 - Article 9 : emprise au sol

Définitions

> Le **coefficient d'emprise au sol (CES)** est le rapport entre l'emprise au sol projetée des constructions et la surface totale du terrain d'assiette.

- *La surface des parties de terrain soumises à un emplacement réservé n'est pas pris en compte pour le calcul du CES.*
- *La surface des parties de terrain soumises à une marge de recul est pris en compte pour le calcul du CES.*

> **Les bandes de constructions :**

Afin de favoriser l'implantation au plus proche des voies et du domaine public, sont mises en place 2 bandes de constructions :

- bande de construction principale : comptée à partir de la limite de référence ou de la limite sur domaine public et sur une profondeur de 15 m,
- espace de construction secondaire : espace constitué des parties situées au-delà de la limite des 15 m.

Règle

Dans la bande de construction principale, le CES n'est pas réglementé.

Dans l'espace de construction secondaire, le CES maximum est limité à 40%.

UA10 - Article 10 : hauteur maximale des constructions

Définitions

> La **limite de référence (LR)** désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

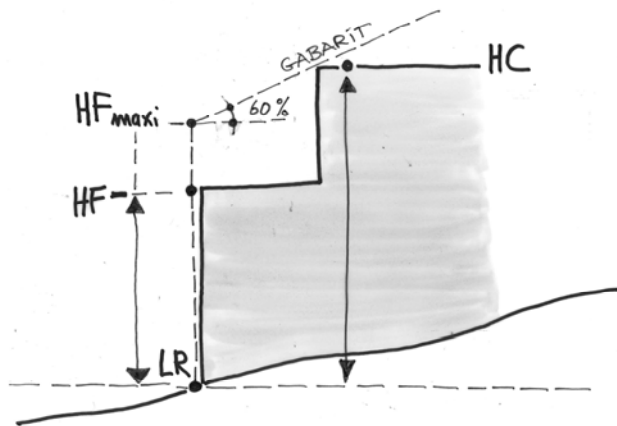
- des voies et places, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées.
- des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places,
- des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes.

> La **hauteur de façade (HF)** est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la façade et le niveau de la limite de référence (LR).

> Le **gabarit constructible** est l'enveloppe définie par une pente de 60% à partir du point de hauteur de façade maximum autorisée (HFmaxi).

> La **hauteur des constructions (HC)** est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la construction et le niveau de la limite de référence (LR).



Dans les cas où la **limite de référence est en pente**, la face des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 m de longueur et la hauteur est mesurée uniquement au milieu de chacune de ces sections par rapport au niveau du terrain naturel à son aplomb.

Règle générale

La hauteur de façade (HF) est limitée à 18 m maximum. (HFmaxi=18m)

La hauteur des constructions (HC) est limitée à 22 m maximum.

Tous les éléments de la construction doivent être situés à l'intérieur du gabarit constructible.

Règles particulières

> En secteur UA indice « p »,

- la hauteur de façade est limitée à 15 m maximum
- la hauteur des constructions est limitée à 19 m maximum
- tous les éléments de la construction doivent être situés dans le gabarit constructible.

> Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite des hauteurs différentes.

UA11 - Article 11 : aspect extérieur des constructions

Nota : Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

1 Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte:

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

2 Règles générales

Les règles édictées ci-après concernent l'ensemble de la zone UA, sous-secteurs spécifiques compris. Quand elles existent, les dispositions particulières à certains secteurs se substituent à la règle générale.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif**.

2.1 La volumétrie et adaptation au terrain naturel

Les volumétries des constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

La pente du terrain sera utilisée pour **accéder aux différents niveaux** de la construction.
Les implantations du bâti qui favorisent une approche bioclimatique seront à privilégier.

2.2 Les façades

Cas général - zone UA

Les façades doivent présenter un aspect fini.

Le choix des **couleurs et des matériaux** doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Une harmonie chromatique et de matériaux devra être privilégiée par rapport aux bâtiments voisins. La teinte blanc pur est interdite.

Cas particuliers - zone UA indice «p»

Dans le secteur Uap les couleurs vives sont interdites.

2.3 Les toitures

Cas général - zone UA

Dans le cas de toitures à pente, la pente doit être comprise entre 50% et 100%. Celles-ci pourront présenter des croupes.

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Dans le cas de **toiture-terrasse**, les usages devront être précisés lors de la demande d'autorisation de construire : terrasses accessibles, installations d'équipements techniques (ascenseurs, ventilations...), panneaux solaires, rétention des eaux pluviales, toitures végétalisées, etc. Les **éléments techniques** situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale.

Cas particuliers - zone UA indice «p»

Les toitures présenteront deux pans minimum avec une pente comprise entre 50 et 100% et pourront comporter des croupes.

La ligne de faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment.

Pour les bâtiments repérés au titre du L123.1.7° du Code de l'Urbanisme, le sens de faîtage pourra être imposé en cas d'extension ou de nouvelle construction.

Les matériaux de couvertures seront de teinte gris ardoise, sauf en cas d'extension d'une toiture existante, où une continuité d'aspect et de teinte devra être respectée. Cette disposition ne concerne pas les éléments vitrés et les capteurs solaires.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes reprenant ou prolongeant une pente de toit inférieure aux minima exigés sont autorisés.

Les annexes (garage, abris de jardin, tonnelle, véranda...) et les auvents devront être construits en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures à un pan sont autorisées, si ces éléments sont accolés au bâtiment principal, ainsi que les marquises, avec une pente de toit minimale de 30%.

2.4 Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires sont autorisés mais devront respecter la pente du toit. Ils sont également autorisés en façade et en brise-soleil.

2.5 Aspect des clôtures et des murs

Cas général - zone UA

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, et que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie sans mur bahut. La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder 1.60m. Elle sera installée de telle façon qu'un espace reste libre entre le sol fini et le bas de la grille ou du grillage. Cet espace sera de 15 centimètres.

Dans les cas de murs en pierre existants (murs séparatifs, murs prolongeant les constructions, murs de soutènement...), ceux-ci devront être maintenus, et restaurés si nécessaire.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Cas particuliers - zone UA indice «p»

Dans le secteur UAp les clôtures pourront être constituées d'éléments pleins, mur bahut et partie à claire-voie, en cohérence avec les clôtures et les bâtiments attenants.

2.6 Divers

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de superstructures.

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté. Lorsqu'elles sont en toiture, elles devront être non visibles de la rue.

UA12 - Article 12 : Stationnement

Dispositions générales

Les places de stationnement nécessaires au fonctionnement des constructions seront intégrées dans le volume de la construction (sous-sol, rez-de-chaussée, annexe au bâtiment principal...).

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de stationnements exigés, les places complémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m du terrain d'assiette. Ces places de stationnement devront être affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

Dimensionnement des places de stationnement

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement de véhicule automobile est de 5.50 m x 2.50 m.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement d'un deux-roues est de 1 m² au sein d'un local clos et couvert avec un accès à niveau. Ce local pour être fonctionnel doit mesurer au minimum 4 m² et être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres de manière sécurisée.

Règle

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à destination d'**habitation**,
 - 1,2 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement social
 - pour tout bâtiment d'au moins 3 logements, 1 emplacement deux-roues par logement.
- pour les constructions à destination de **bureau, activités ou artisanat**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 50 m² de SHON
 - 1 emplacement deux roues par tranche entamée de 50 m² SHON.
- pour les constructions à destination de **commerce**,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 80 m² de surface de vente,
 - 1 emplacement deux roues par tranche entamée de 80 m² de surface de vente.
- pour les constructions à destination de **restauration ou d'hôtellerie**,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 2 chambres,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée 25 m² de salle de restaurant,

Règles particulières

Un nombre de places différent pourra être exigé pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif en fonction de l'accessibilité, du public concerné et de son fonctionnement particulier.

UA13 - Article 13 : espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Pour l'aménagement paysager global, les essences locales et la diversité végétale seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...). Les haies monospécifiques sont interdites.

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

UA14 - Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS n'est pas réglementé.

Zone UB

UB - Caractère de la zone

Les zones UB constituent un espace de transition entre la partie centrale de la Commune et la périphérie.

Elles sont des secteurs compris dans l'espace central et en entrée de ville, au contact du centre-ville et des infrastructures majeures, de ses équipements, de ses commerces et de ses services et en bordure des axes majeurs de circulation.

Les zones UB sont des zones mixtes et de densité moyenne affectés à l'habitat, aux équipements publics, aux commerces, services et activités nécessaires à la vie quotidienne et compatibles avec l'habitat.

UB1 - Article 1 : type d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- industriel,
- agricole,
- d'exploitation forestière,
- d'entrepôt.
- d'habitation à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'artisanat à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'activités à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,

Sont également interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement de caravanes et de camping-cars,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de matériaux,
- les installations liées à l'élevage ou au gardiennage d'animaux.

UB2 - Article 2 : type d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règles générales

Sont admis sous condition, dans l'ensemble de la zone UB :

- **l'artisanat** à condition que les implantations ne soient pas sources de nuisances pour les autres vocations de la zone,
- **les activités** quelles qu'elles soient tant qu'elles n'apportent pas de gêne, incommodité, risque pour les biens et personnes environnants,
- **l'habitat**, dans la mesure où la part de logement locatif social est fixée à 35% minimum du nombre de logements. Cette exigence s'applique pour toute opération à partir de 7 logements. Le nombre de logements locatifs sociaux à construire est arrondi à l'entier supérieur.
Exemple pour une opération de 7 logements : (35% = 2,45 logements > arrondi à l'entier supérieur soit 3 logements locatifs sociaux à prévoir parmi les 7 logements de l'opération).
Dans le cas d'une **opération d'ensemble**, la part de logement locatif social pourra être calculée de façon globale sur l'ensemble de l'opération.

Règles particulières

Dans les sous-secteurs suivants, les conditions particulières s'appliquent également :

- quelques **constructions remarquables** sont repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L123.1 7° du Code de l'Urbanisme, en raison de leur valeur patrimoniale. Ce repérage s'accompagne de certaines règles spécifiques détaillées dans les articles ci-dessous, notamment l'interdiction de démolir, pour préserver la qualité architecturale de ces éléments et ensemble bâtis, en cas de réhabilitation, d'extension ou de nouvelles constructions.
- en sous-secteur **UBi**, la consultation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI du Bassin Chambérien) joint en annexe et le respect de ses exigences sont obligatoires.
- les constructions doivent respecter les marges de recul, reportées au plan, de non aedificandi à **proximité des cours d'eau à nu**.
- dans les bandes situées de part et d'autre des **axes bruyants** et repérées au plan, les constructions devront respecter les prescriptions mentionnées dans l'arrêté préfectoral de classement en annexe.
- dans les sous-secteurs affectés par la servitude de **protection des sources thermales**, les dispositions de la DIP figurant en annexe s'appliquent de façon obligatoire.
- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées à l'aérodrome** (dégagement du cône d'envol / atterrissage et protection contre les perturbations électromagnétiques), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent de façon obligatoire.
- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées au pipeline** (250 m de part et d'autre de l'axe de la conduite), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent de façon obligatoire.
- dans les emprises soumis aux **servitudes d'attente de projet repérées au plan** (article L123.2.a du code de l'urbanisme) les constructions ou installations sont autorisées dans la mesure où leur surface SHON est inférieure ou égale à 30 m²; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 30 m² des constructions existantes sont également autorisés.

UB3 - Article 3 : accès et voirie

1. Accès

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Les accès des véhicules sur voie ouverte à la circulation publique doivent être limités en nombre à 1 accès par parcelle. Seules les opérations d'ensemble pourront être autorisées à avoir plusieurs accès directement sur domaine public.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

En cas de division parcellaire le long des axes majeurs, il pourra être exigé la mutualisation des accès.

Au niveau des routes départementales RD 5, RD 9, RD 1006, l'amorce des accès sera réalisée perpendiculairement à l'axe de la RD et la pente maximale des accès devra être de 5% sur 5 m de longueur minimum par rapport à la jonction avec les RD.

Les accès directs sur la RD 5, RD 9, et RD 1006 doivent être aménagés de manière à respecter un triangle de visibilité.

2. Voirie

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

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de **lutte contre l'incendie** et au passage du matériel de déneigement.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent **faire demi-tour**.

Pour rappel, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie pour toute création ou modification d'accès ou tout aménagement à proximité de la route départementale.

UB4 - Article 4 : desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité)

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations règlementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux pluviales

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.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place avant raccordement au réseau public. Les conditions de raccordement sont fixées par la réglementation en vigueur et les exigences du service gestionnaire.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les pétitionnaires devront notamment prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de la route départementale.

Un dispositif de **récupération des eaux pluviales** et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en Mairie pour ces installations est obligatoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs de stockage et de restitution des eaux pluviales peuvent être mis en œuvre 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).

3. Electricité, téléphone, câble

Les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

UB5 - Article 5 : caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

UB6 - Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions

> **La limite de référence**, désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- des voies et places, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées.
- des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places,
- des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes.

Règle générale

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de référence.

Débords

Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Toiture-terrasse

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Règles particulières

Dans les cas suivants des implantations différentes pourront être prescrites :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- en cas d'extension d'une construction existante, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.

UB7 - Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées de façon à ce que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la **demi-hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m**. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Pour les parties de constructions **qui ne sont pas à usage d'habitation** les constructions peuvent être implantées en limite latérale à condition d'une part de présenter une façade aveugle sur ladite limite et d'autre part de ne pas dépasser une hauteur hors tout de 4 m mesurée par rapport au terrain naturel.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne concernent pas les **parties enterrées des constructions**. Toutefois, ces parties enterrées ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Règles particulières

Les **parties annexes des constructions** telles que garages, abris de jardins, etc. peuvent :

- être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur demi-hauteur.
- être implantées en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur de la construction annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 m, et la longueur n'excédera pas 10 m le long de la limite.

Les **piscines** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite de propriété en cas **d'adossement contre un bâtiment existant implanté en limite séparative**.

UB8 - Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les façades offrant des ouvertures pour des pièces de vie principales (séjours, cuisines, chambres). La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction sur une même propriété doit être égale à la **demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 7 m**. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Pour les autres cas les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

UB9 - Article 9 : emprise au sol

Définitions

> Le **coefficient d'emprise au sol (CES)** est le rapport entre l'emprise au sol projetée des constructions et la surface totale du terrain d'assiette.

- La surface des parties de terrain soumises à un emplacement réservé n'est pas pris en compte pour le calcul du CES.
- La surface des parties de terrain soumises à une marge de recul est pris en compte pour le calcul du CES.

Règle

Le CES est limité à 50% maximum.

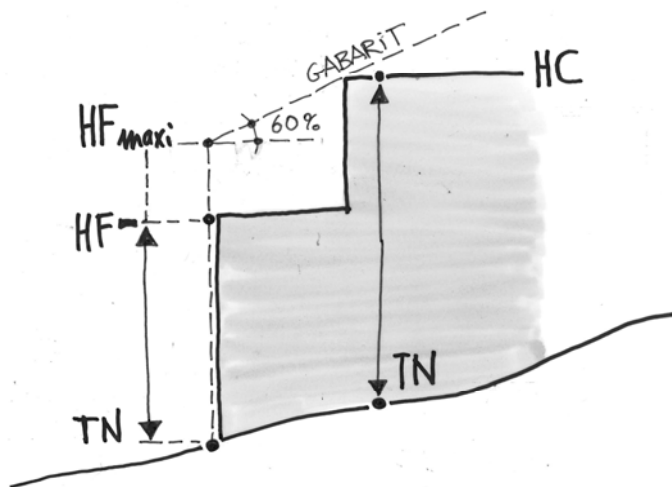
UB10 - Article 10 : hauteur maximale des constructions

Définitions

> La **hauteur de façade (HF)** est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la façade et le niveau du terrain naturel à son aplomb (TN).

> Le **gabarit constructible** est l'enveloppe définie par une pente de 60% à partir du point de hauteur de façade maximum autorisée (HFmaxi).

> La **hauteur des constructions (HC)** est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la construction et le niveau du terrain naturel à son aplomb (TN).



Règle générale

La hauteur de façade (HF) est limitée à 13 m maximum. (c'est-à-dire que HFmaxi = 13m)

La hauteur des constructions (HC) est limitée à 17 m maximum.

Tous les éléments de la construction doivent être situés à l'intérieur du gabarit constructible.

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite des hauteurs différentes.

UB11 - Article 11 : aspect extérieur des constructions

Nota : Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

1 Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

2 Règles générales

Les règles édictées ci-après concernent l'ensemble de la zone UB.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif**.

2.1 La volumétrie et adaptation au terrain naturel

Les volumétries des constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

La pente du terrain sera utilisée pour **accéder aux différents niveaux** de la construction.

Les implantations du bâti qui favorisent une approche bioclimatique seront à privilégier.

2.2 Les façades

Les façades doivent présenter un aspect fini.

Le choix des **couleurs et des matériaux** doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Une harmonie chromatique et de matériaux devra être privilégiée par rapport aux bâtiments voisins. La teinte blanc pur est interdite.

2.3 Les toitures

Dans le cas de **toitures à pente**, la pente doit être comprise entre 50% et 100%. Celles-ci pourront présenter des croupes.

Dans le cas de **toiture-terrasse**, les usages devront être précisés lors de la demande d'autorisation de construire : terrasses accessibles, installations d'équipements techniques (ascenseurs, ventilations...), panneaux solaires, rétention des eaux pluviales, toitures végétalisées, etc. Les **éléments techniques** situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale.

2.4 Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires sont autorisés mais devront respecter la pente du toit. Ils sont également autorisés en façade et en brise-soleil.

2.5 Aspect des clôtures et des murs

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, et que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie sans mur bahut. La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder 1,60 m. Elle sera installée de telle façon qu'un espace reste libre entre le sol fini et le bas de la grille ou du grillage. Cet espace sera de 15 centimètres.

Dans les cas de murs en pierre existants (murs séparatifs, murs prolongeant les constructions, murs de soutènement...), ceux-ci devront être maintenus hors accès, et restaurés si nécessaire.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement de 5 m minimum permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée publique.

2.6 Divers

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de superstructures.

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté. Lorsqu'elles sont en toiture, elles devront être non visibles de la rue.

UB12 - Article 12 : Stationnement

Dispositions générales

Les places de stationnement nécessaires au fonctionnement des constructions seront intégrées dans le volume de la construction (sous-sol, rez-de-chaussée, annexe au bâtiment principal...). Seules les places visiteurs pourront être aménagées en surface hors constructions.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est rappelé que dans les périmètres concernés par les risques d'inondation, la réalisation de sous-sols est interdite.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de stationnements exigés, les places complémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m du terrain d'assiette. Ces places de stationnement devront être affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

Dimensionnement des places de stationnement

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement de véhicule automobile est de 5,50 m x 2,50 m.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement d'un deux-roues est de 1 m² au sein d'un local clos et couvert avec un accès à niveau. Ce local pour être fonctionnel doit mesurer au minimum 4 m² et être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres de manière sécurisée.

Règle Générale

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à destination d'**habitation**,
 - 1,2 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement social,

- 1 place de véhicule automobile « visiteur » par tranche entamée de 5 logements pour toute opération d'habitat collectif, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager,
- pour tout bâtiment d'au moins 3 logements, 1 emplacement deux-roues par logement.
- pour les constructions à destination de **bureau, activités ou artisanat**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 50 m² SHON,
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 50 m² SHON.
- pour les constructions à destination de **commerce**,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 80 m² de surface de vente,
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 80 m² de surface de vente.
- pour les constructions à destination de **restauration** ou d'**hôtellerie**,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 2 chambres,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée 25 m² de salle de restaurant,

Règles particulières

Un nombre de places différent pourra être exigé pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** en fonction de l'accessibilité, du public concerné et de son fonctionnement particulier.

UB13 - Article 13 : espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Pour l'aménagement paysager global, les essences locales et la diversité végétale seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...). Les haies monospécifiques sont interdites.

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être traitées avec des revêtements perméables, sur tous les secteurs où la récupération des eaux pluviales n'est pas faite.

UB14 - Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS n'est pas réglementé.

Zone UC

UC - Caractère de la zone

Les zones UC constituent un espace de transition entre la partie centrale de la Commune et la périphérie.

Les zones UC sont situées hors de l'espace central, mais néanmoins desservis par les infrastructures majeures et proches des équipements (y compris transports en commun).

La densité des constructions recherchée est moyenne mais la situation en périphérie n'autorise que les occupations à dominante logement pour ne pas déséquilibrer les équipements, activités, commerces, services et aménagements existants ou projetés ailleurs sur la Commune, essentiellement dans l'espace central.

La dominante Logement et la densité moyenne tendent à la mise en place de formes urbaines plus denses qu'aujourd'hui (habitat intermédiaire, petits collectifs, maisons groupées...).

UC1 - Article 1 : type d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- industriel,
- agricole,
- d'exploitation forestière,
- d'entrepôt.
- d'habitation à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'artisanat à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'activités à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,

Sont également interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement de caravanes et de camping-cars,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de matériaux,

UC2 - Article 2 : type d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règles générales

Sont admis sous condition, dans l'ensemble de la zone UC :

- **l'artisanat** à conditions (remplies cumulativement) :
 - o que les implantations ne soient pas sources de nuisances pour les autres vocations de la zone,
 - o qu'il soit limité à 40 m² SHON.
- **les activités quelles qu'elles soient** à conditions (remplies cumulativement) :
 - o qu'elles n'apportent pas de gêne, incommodité, risque pour les biens et personnes environnants,
 - o qu'elles soient limitées à 40 m² SHON.
- **l'habitat**, dans la mesure où la part de logement locatif social est fixée à 35% minimum du nombre de logements. Cette exigence s'applique pour toute opération à partir de 7 logements. Le nombre de logements locatifs sociaux à construire est arrondi à l'entier supérieur.
Exemple pour une opération de 7 logements : (35% = 2,45 logements > arrondi à l'entier supérieur soit 3 logements locatifs sociaux à prévoir parmi les 7 logements de l'opération).
Dans le cas d'une **opération d'ensemble**, la part de logement locatif social pourra être calculée de façon globale sur l'ensemble de l'opération.

Règles particulières

Dans les sous-secteurs suivants, les conditions particulières s'appliquent également :

- en sous-secteur **UCi**, la consultation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI du Bassin Chambérien) joint en annexe et le respect de ses exigences sont obligatoires,
- les constructions doivent respecter les marges de recul, reportées au plan, de non aedificandi à **proximité des cours d'eau à nu**,
- dans les bandes situées de part et d'autres des **axes bruyants** et repérées au plan, les constructions devront respecter les prescriptions mentionnées dans l'arrêté préfectoral de classement en annexe,
- dans les sous-secteurs affectés par la servitude de **protection des sources thermales**, les dispositions de la DIP figurant en annexe s'appliquent de façon obligatoire,
- dans les sous-secteurs affectés par la servitude de **protection des sources de captage d'eau**, les dispositions de la DUP figurant en annexe s'appliquent de façon obligatoire,
- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées à l'aérodrome** (dégagement du cône d'envol / atterrissage et protection contre les perturbations électromagnétiques), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent de façon obligatoire,
- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées au pipeline** (250 m de part et d'autre de l'axe de la conduite), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent de façon obligatoire.
- quelques **constructions remarquables** sont repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L123.1 7° du Code de l'Urbanisme, en raison de leur valeur patrimoniale. Ce repérage s'accompagne de certaines règles spécifiques détaillées dans les articles ci-dessous, notamment l'interdiction de démolir, pour préserver la qualité architecturale des ces éléments et ensemble bâtis, en cas de réhabilitation, d'extension ou de nouvelles constructions.

UC3 - Article 3 : accès et voirie

1. Accès

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Les accès des véhicules sur voie ouverte à la circulation publique doivent être limités en nombre à 1 accès par parcelle. Seules les opérations d'ensemble pourront être autorisées à avoir plusieurs accès directement sur domaine public.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

En cas de division parcellaire le long des axes majeurs, il pourra être exigé la mutualisation des accès.

Au niveau des routes départementales RD 5, RD 9, RD 1006, l'amorce des accès sera réalisée perpendiculairement à l'axe de la RD et la pente maximale des accès devra être de 5% sur 5 m de longueur minimum par rapport à la jonction avec les RD.

Les accès directs sur la RD 5, RD 9, et RD 1006 doivent être aménagés de manière à respecter un triangle de visibilité.

2. Voirie

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

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de **lutte contre l'incendie** et au passage du matériel de déneigement.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent **faire demi-tour**.

Pour rappel, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie pour toute création ou modification d'accès ou tout aménagement à proximité de la route départementale.

UC4 - Article 4 : desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité)

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux pluviales

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.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place avant raccordement au réseau public. Les conditions de raccordement sont fixées par la réglementation en vigueur et les exigences du service gestionnaire.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les pétitionnaires devront notamment prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de la route départementale.

Un dispositif de **récupération des eaux pluviales** et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en Mairie pour ces installations est obligatoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs de stockage et de restitution des eaux pluviales peuvent être mis en œuvre 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).

3. Electricité, téléphone, câble

Les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

UC5 - Article 5 : caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

UC6 - Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions

> **La limite de référence**, désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- des voies et places, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées.
- des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places,
- des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes.

Règle générale

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de référence.

Débords

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Toiture-terrasse

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Règles particulières

Dans les cas suivants des implantations différentes pourront être prescrites :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- en cas d'extension d'une construction existante, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.

UC7 - Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées de façon à ce que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la **demi-hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m**. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne concernent pas les **parties enterrées des constructions**. Toutefois, ces parties enterrées ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Règles particulières

Les **parties annexes des constructions** telles que garages, abris de jardins, etc. peuvent :

- être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur demi-hauteur.
- être implantées en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur de la construction annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 m, et la longueur n'excédera pas 10 m le long de la limite.

Les **piscines** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite de propriété en cas **d'adossement contre un bâtiment existant implanté en limite séparative**.

UC8 - Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les façades offrant des ouvertures pour des pièces de vie principales (séjours, cuisines, chambres). La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction sur une même propriété doit être égale à la **demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 7 m**. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Pour les autres cas les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

UC9 - Article 9 : emprise au sol

Définitions

> Le **coefficient d'emprise au sol (CES)** est le rapport entre l'emprise au sol projetée des constructions et la surface totale du terrain d'assiette.

- *La surface des parties de terrain soumises à un emplacement réservé n'est pas pris en compte pour le calcul du CES.*

- La surface des parties de terrain soumises à une marge de recul est pris en compte pour le calcul du CES.

Règle

Le CES est limité à 50% maximum.

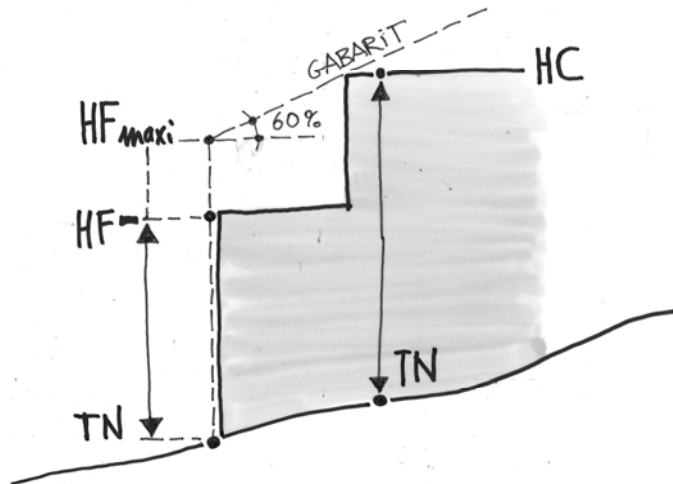
UC10 - Article 10 : hauteur maximale des constructions

Définitions

> La hauteur de façade (HF) est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la façade et le niveau du terrain naturel à son aplomb (TN).

> Le gabarit constructible est l'enveloppe définie par une pente de 60% à partir du point de hauteur de façade maximum autorisée (HFmaxi).

> La hauteur des constructions (HC) est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la construction et le niveau du terrain naturel à son aplomb (TN).



Règle générale

La hauteur de façade (HF) est limitée à 13 m maximum. (c'est-à-dire que HFmaxi = 13m)

La hauteur des constructions (HC) est limitée à 17 m maximum.

Tous les éléments de la construction doivent être situés à l'intérieur du gabarit constructible.

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite des hauteurs différentes.

UC11 - Article 11 : aspect extérieur des constructions

Nota : Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

1 Principes généraux :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

2 Règles générales

Les règles édictées ci-après concernent l'ensemble de la zone UC.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif**.

2.1 La volumétrie et adaptation au terrain naturel

Les volumétries des constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

La pente du terrain sera utilisée pour **accéder aux différents niveaux** de la construction.

Les implantations du bâti qui favorisent une approche bioclimatique seront à privilégier.

2.2 Les façades

Les façades doivent présenter un aspect fini.

Le choix des **couleurs et des matériaux** doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Une harmonie chromatique et de matériaux devra être privilégiée par rapport aux bâtiments voisins. La teinte blanc pur est interdite.

2.3 Les toitures

Dans le cas de toitures à pente, la pente doit être comprise entre 40% et 100%. Celles-ci pourront présenter des croupes.

Dans le cas de **toiture-terrasse**, les usages devront être précisés lors de la demande d'autorisation de construire : terrasses accessibles, installations d'équipements techniques (ascenseurs, ventilations...), panneaux solaires, rétention des eaux pluviales, toitures végétalisées, etc. Les **éléments techniques** situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale.

2.4 Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires sont autorisés mais devront respecter la pente du toit. Ils sont également autorisés en façade et en brise-soleil.

2.5 Aspect des clôtures et des murs

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, et que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie sans mur bahut. La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder 1,60 m. Elle sera installée de telle façon qu'un espace reste libre entre le sol fini et le bas de la grille ou du grillage. Cet espace sera de 15 centimètres.

Dans les cas de murs en pierre existants (murs séparatifs, murs prolongeant les constructions, murs de soutènement...), ceux-ci devront être maintenus hors accès, et restaurés si nécessaire.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

2.6 Divers

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de superstructures.

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté. Lorsqu'elles sont en toiture, elles devront être non visibles de la rue.

UC12 - Article 12 : Stationnement

Dispositions générales

Les places de stationnement nécessaires au fonctionnement des constructions devront au maximum être couvertes ou intégrées dans le volume de la construction (sous-sol, rez-de-chaussée, annexe au bâtiment principal...) afin de réduire les volumes d'eaux pluviales polluées infiltrées ou rejetées dans le réseau.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est rappelé que dans les périmètres concernés par les risques d'inondation, la réalisation de sous-sols est interdite.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de stationnements exigés, les places complémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m du terrain d'assiette. Ces places de stationnement devront être affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

Dimensionnement des places de stationnement

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement de véhicule automobile est de 5,50 m x 2,50 m.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement d'un deux-roues est de 1 m² au sein d'un local clos et couvert avec un accès à niveau. Ce local pour être fonctionnel doit mesurer au minimum 4 m² et être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres de manière sécurisée.

Règle Générale

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à destination d'**habitation**,
 - 1,2 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement social,
 - 1 place de véhicule automobile « visiteur » par tranche entamée de 5 logements pour toute opération d'habitat collectif, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager,
 - pour tout bâtiment d'au moins 3 logements, 1 emplacement deux roues par logement.
- pour les constructions à destination de **bureau, activités ou artisanat**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 50 m² SHON,
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 50 m² SHON.

Règles particulières

Un nombre de places différent pourra être exigé pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif en fonction de l'accessibilité, du public concerné et de son fonctionnement particulier.

UC13 - Article 13 : espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Pour l'aménagement paysager global, les essences locales et la diversité végétale seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...). Les haies monospécifiques sont interdites.

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être traitées avec des revêtements perméables, sur tous les secteurs où la récupération des eaux pluviales n'est pas faite.

UC14 - Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS n'est pas réglementé.

Zone UD

UD - Caractère de la zone

Les zones UD constituent les secteurs périphériques et excentrés vis-à-vis des équipements et des polarités de la Commune, justifiant ainsi une extension mesurée.

Elles constituent des secteurs hors de l'espace central, d'urbanisation récente ou plus ancienne (Chaffat, le Puits, les Baraques) destinés à recevoir uniquement des habitations de faible densité.

UD1 - Article 1 : type d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- industriel,
- agricole,
- d'exploitation forestière,
- d'entrepôt.
- d'habitation à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'artisanat à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'activités à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,

Sont également interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement de caravanes et de camping-cars,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de matériaux,

UD2 - Article 2 : type d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règles générales

Sont admis sous condition, dans l'ensemble de la zone UD :

- **l'artisanat** à conditions (remplies cumulativement) :
 - o que les implantations ne soient pas sources de nuisances pour les autres vocations de la zone,
 - o qu'il soit limité à 40 m² SHON.

- **les activités quelles qu'elles soient** à conditions (remplies cumulativement) :
 - o qu'elles n'apportent pas de gêne, incommodité, risque pour les biens et personnes environnants.
 - o qu'elles soient limitées à 40 m² SHON.

- **l'habitat**, dans la mesure où la part de logement locatif social est fixée à 35% minimum du nombre de logements. Cette exigence s'applique pour toute opération à partir de 7 logements. Le nombre de logements locatifs sociaux à construire est arrondi à l'entier supérieur.
Exemple pour une opération de 7 logements : (35% = 2,45 logements > arrondi à l'entier supérieur soit 3 logements locatifs sociaux à prévoir parmi les 7 logements de l'opération).
Dans le cas d'une **opération d'ensemble**, la part de logement locatif social pourra être calculée de façon globale sur l'ensemble de l'opération.

Règles particulières

Dans les sous-secteurs suivants, les conditions particulières s'appliquent également :

- les constructions doivent respecter les marges de recul, reportées au plan, de non aedificandi à **proximité des cours d'eau à nu**,
- dans les bandes situées de part et d'autre des **axes bruyants** et repérées au plan, les constructions devront respecter les prescriptions mentionnées dans l'arrêté préfectoral de classement en annexe,
- dans les sous-secteurs affectés par la servitude de **protection des sources thermales**, les dispositions de la DIP figurant en annexe s'appliquent de façon obligatoire,
- dans les sous-secteurs affectés par la servitude de **protection des sources de captage d'eau**, les dispositions de la DUP figurant en annexe s'appliquent de façon obligatoire,
- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées à l'aérodrome** (dégagement du cône d'envol / atterrissage et protection contre les perturbations électromagnétiques), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent de façon obligatoire,
- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées au pipeline** (250 m de part et d'autre de l'axe de la conduite), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent de façon obligatoire,

UD3 - Article 3 : accès et voirie

1. Accès

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Les accès des véhicules sur voie ouverte à la circulation publique doivent être limités en nombre à 1 accès par parcelle. Seules les opérations d'ensemble pourront être autorisées à avoir plusieurs accès directement sur domaine public.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

En cas de division parcellaire le long des axes majeurs, il pourra être exigé la mutualisation des accès.

Au niveau des routes départementales RD 5, RD 9, RD 1006, l'amorce des accès sera réalisée perpendiculairement à l'axe de la RD et la pente maximale des accès devra être de 5% sur 5 m de longueur minimum par rapport à la jonction avec les RD.

Les accès directs sur la RD 5, RD 9, et RD 1006 doivent être aménagés de manière à respecter un triangle de visibilité.

2. Voirie

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

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de **lutte contre l'incendie** et au passage du matériel de déneigement.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent **faire demi-tour**.

Pour rappel, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie pour toute création ou modification d'accès ou tout aménagement à proximité de la route départementale.

UD4 - Article 4 : desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité)

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations règlementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux pluviales

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.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place avant raccordement au réseau public. Les conditions de raccordement sont fixées par la réglementation en vigueur et les exigences du service gestionnaire.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les pétitionnaires devront notamment prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de la route départementale.

Un dispositif de **récupération des eaux pluviales** et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en Mairie pour ces installations est obligatoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs de stockage et de restitution des eaux pluviales peuvent être mis en œuvre 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).

3. Electricité, téléphone, câble

Les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

UD5 - Article 5 : caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

UD6 - Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions

> **La limite de référence**, désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- des voies et places, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées.
- des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places,
- des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes.

Règle générale

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de référence.

▪ Débords

Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

▪ Toiture-terrasse

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Règles particulières

Dans les cas suivants des implantations différentes pourront être prescrites :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- en cas d'extension d'une construction existante, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.

UD7 - Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées de façon à ce que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la **demi-hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m**. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne concernent pas les **parties enterrées des constructions**. Toutefois, ces parties enterrées ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Règles particulières

Les **parties annexes des constructions** telles que garages, abris de jardins, etc. peuvent :

- être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur demi-hauteur.
- être implantées en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur de la construction annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 m, et la longueur n'excédera pas 10 m le long de la limite.

Les **piscines** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite de propriété en cas **d'adossement contre un bâtiment existant implanté en limite séparative**.

UD8 - Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

UD9 - Article 9 : emprise au sol

Définitions

> Le **coefficient d'emprise au sol (CES)** est le rapport entre l'emprise au sol projetée des constructions et la surface totale du terrain d'assiette.

- *La surface des parties de terrain soumises à un emplacement réservé n'est pas pris en compte pour le calcul du CES.*
- *La surface des parties de terrain soumises à une marge de recul est pris en compte pour le calcul du CES.*

Règle

Le CES est limité à 20% maximum.

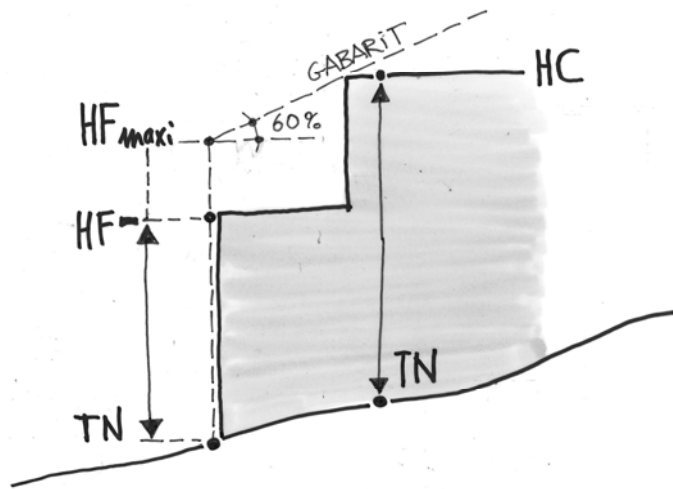
UD10 - Article 10 : hauteur maximale des constructions

Définitions

> La **hauteur de façade (HF)** est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la façade et le niveau du terrain naturel à son aplomb (TN).

> Le **gabarit constructible** est l'enveloppe définie par une pente de 60% à partir du point de hauteur de façade maximum autorisée (HFmaxi).

> La **hauteur des constructions (HC)** est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la construction et le niveau du terrain naturel à son aplomb (TN).



Règle générale

La hauteur de façade (HF) est limitée à 7 m maximum. (c'est-à-dire que HFmaxi = 7m)

La hauteur des constructions (HC) est limitée à 9 m maximum.

Tous les éléments de la construction doivent être situés à l'intérieur du gabarit constructible.

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite des hauteurs différentes.

UD11 - Article 11 : aspect extérieur des constructions

Nota : Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

1 Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

2 Règles générales

Les règles édictées ci-après concernent l'ensemble de la zone UD.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

2.1 La volumétrie et adaptation au terrain naturel

Les volumétries des constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

La pente du terrain sera utilisée pour **accéder aux différents niveaux** de la construction.

Les implantations du bâti qui favorisent une approche bioclimatique seront à privilégier.

2.2 Les façades

Les façades doivent présenter un aspect fini.

Le choix des **couleurs et des matériaux** doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Une harmonie chromatique et de matériaux devra être privilégiée par rapport aux bâtiments voisins. La teinte blanc pur est interdite.

2.3 Les toitures

Dans le cas de toitures à pente, la pente doit être comprise entre 40% et 100%. Celles-ci pourront présenter des croupes.

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Dans le cas de **toiture-terrasse**, les usages devront être précisés lors de la demande d'autorisation de construire : terrasses accessibles, installations d'équipements techniques (ascenseurs, ventilations...), panneaux solaires, rétention des eaux pluviales, toitures végétalisées, etc. Les **éléments techniques** situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale.

2.4 Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires sont autorisés mais devront respecter la pente du toit. Ils sont également autorisés en façade et en brise-soleil.

2.5 Aspect des clôtures et des murs

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, et que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie sans mur bahut. La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder 1,60 m. Elle sera installée de telle façon qu'un espace reste libre entre le sol fini et le bas de la grille ou du grillage. Cet espace sera de 15 centimètres.

Dans les cas de murs en pierre existants (murs séparatifs, murs prolongeant les constructions, murs de soutènement...), ceux-ci devront être maintenus hors accès, et restaurés si nécessaire.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

2.6 Divers

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de superstructures.

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté. Lorsqu'elles sont en toiture, elles devront être non visibles de la rue.

UD12 - Article 12 : Stationnement

Dispositions générales

Les places de stationnement nécessaires au fonctionnement des constructions devront au maximum être couvertes ou intégrées dans le volume de la construction (sous-sol, rez-de-chaussée, annexe au bâtiment principal...) afin de réduire les volumes d'eaux pluviales polluées infiltrées ou rejetées dans le réseau.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est rappelé que dans les périmètres concernés par les risques d'inondation, la réalisation de sous-sols est interdite.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de stationnements exigés, les places complémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m du terrain d'assiette. Ces places de stationnement devront être affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

Dimensionnement des places de stationnement

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement de véhicule automobile est de 5,50 m x 2,50 m.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement d'un deux-roues est de 1 m² au sein d'un local clos et couvert avec un accès à niveau. Ce local pour être fonctionnel doit mesurer au minimum 4 m² et être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres de manière sécurisée.

Règles Générales

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à destination d'**habitation**,
 - 1,2 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement social,
 - 1 place de véhicule automobile « visiteur » par tranche entamée de 5 logements pour toute opération d'habitat collectif, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager,
 - pour tout bâtiment d'au moins 3 logements, 1 emplacement deux-roues par logement.
- pour les constructions à destination de **bureau, activités ou artisanat**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 50 m² SHON,
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 50 m² SHON.

Règles particulières

Un nombre de places différent pourra être exigé pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif en fonction de l'accessibilité, du public concerné et de son fonctionnement particulier.

UD13 - Article 13 : espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Pour l'aménagement paysager global, les essences locales et la diversité végétale seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...). Les haies monospécifiques sont interdites.

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être traitées avec des revêtements perméables, sur tous les secteurs où la récupération des eaux pluviales n'est pas faite.

UD14 - Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS n'est pas réglementé.

Zone UE

UE - Caractère de la zone

La zone UE correspond à des secteurs d'activités existantes ou destinées à recevoir des nouvelles installations à caractère économique ; tertiaire, services, industriel ou artisanal.

Les zones UE concentrent également des sous-secteurs nécessitant des adaptations aux règles générales d'occupation des sols.

ZAC des Drouilles : le sous-secteur UEd couvre une partie de la ZAC des Drouilles. Les constructions et installations qui s'implanteront dans ce périmètre opérationnel devront respecter les règles du présent règlement qui s'adaptent au cadre spécifique défini dans le cadre de la ZAC.

Aérodrome : le sous-secteur UEa couvre des espaces et installations liés à l'aérodrome. Toutes les implantations qui ne sont pas liées à cette vocation « aérodrome » y sont interdites.

UE1 - Article 1 : type d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- d'exploitation agricole,
- d'exploitation forestière,
- d'habitation à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- de commerce à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'hôtellerie à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,

Sont également interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement de caravanes et de camping-cars,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de matériaux et aires de stockage non liés aux activités du site
- les installations liées à l'élevage ou au gardiennage d'animaux.
- Les piscines à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,

Dans le secteur UEd

Les exhaussements de sol qui sont compatibles avec la vocation de la zone sont autorisés.

Dans le secteur UEa

Les constructions à usage d'activités non liées à l'activité de l'aérodrome ou de l'aéronautique en général sont également interdites.

UE 2 - Article 2 : type d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règles générales

Sont admis sous condition, dans l'ensemble de la zone UE :

> **Les installations classées** pour la protection de l'environnement à condition de ne pas comporter de risque élevé ou d'inconvénient majeur pour l'environnement.

> Les constructions à usage **d'habitat** à condition d'être d'une part destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée, et d'autre part inscrites dans le volume de la construction à usage d'activités. Un seul logement et une SHON limitée à 70 m².

> Les extensions et aménagements des constructions à destination **d'hébergement hôtelier existantes**.

> Les constructions à usage de **commerce** à condition d'être inscrites dans le volume de la construction à usage d'activités et de ne pas dépasser 20% de la surface hors œuvre nette de la construction.

> Les piscines si elles sont liées à l'activité principale de la construction.

Règles particulières

Dans les sous-secteurs suivants, les conditions particulières s'appliquent également :

- en sous-secteur **UEi**, la consultation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI du Bassin Chambérien) joint en annexe et le respect de ses exigences sont obligatoires,
- les constructions doivent respecter les marges de recul, reportées au plan, de non aedificandi à **proximité des cours d'eau à nu**,
- dans les bandes situées de part et d'autres des **axes bruyants** et repérées au plan, les constructions devront respecter les prescriptions mentionnées dans l'arrêté préfectoral de classement en annexe,
- dans les secteurs affectés par la servitude de **protection des sources thermales**, les dispositions de la DIP figurant en annexe s'appliquent de façon obligatoire,
- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées à l'aérodrome** (dégagement du cône d'envol / atterrissage et protection contre les perturbations électromagnétiques), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent de façon obligatoire,
- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées au pipeline** (250 m de part et d'autre de l'axe de la conduite), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent de façon obligatoire.

UE 3 - Article 3 : accès et voirie

1. Accès

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Les accès des véhicules sur voie ouverte à la circulation publique doivent être limités en nombre à 1 accès par parcelle. Seules les opérations d'ensemble pourront être autorisées à avoir plusieurs accès directement sur domaine public.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

En cas de division parcellaire le long des axes majeurs, il pourra être exigé la mutualisation des accès.

Au niveau des routes départementales RD 5, RD 9, RD 1006, l'amorce des accès sera réalisée perpendiculairement à l'axe de la RD et la pente maximale des accès devra être de 5% sur 5 m de longueur minimum par rapport à la jonction avec les RD.

Les accès directs sur la RD 5, RD 9, et RD 1006 doivent être aménagés de manière à respecter un triangle de visibilité.

2. Voirie

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

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de **lutte contre l'incendie** et au passage du matériel de déneigement.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent **faire demi-tour**.

Pour rappel, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie pour toute création ou modification d'accès ou tout aménagement à proximité de la route départementale.

UE 4 - Article 4 : desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité)

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Assainissement

Règles générales

Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation **des eaux usées d'origine industrielle** dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau. Le rejet doit être effectué par un réseau indépendant du réseau d'eaux usées domestiques, avec le cas échéant les dispositifs de prétraitement et de contrôle adaptés selon demandes du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé des eaux pluviales dans la parcelle : les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces

imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Un dispositif de **récupération des eaux pluviales** et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place avant raccordement au réseau public et **selon accord du service gestionnaire**.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les pétitionnaires devront notamment prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de la route départementale.

Des dispositifs de traitement et de prévention des **pollutions accidentelles** devront être mis en place avant infiltration et avant raccordement au réseau public.

Ces aménagements sont à **la charge exclusive du propriétaire**, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Règles particulières

Dans le secteur UEd

Le débit de fuite pour le rejet au réseau des eaux pluviales, mis en place par l'aménageur est limité à 16 l/s/hectare.

3. Electricité, téléphone, câble

Les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

UE 5 - Article 5 : caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

UE 6 - Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions

> **La limite de référence**, désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- des voies et places, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées.
- des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places.
- des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes.

Règle générale

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de référence.

Dans le cas où la limite de référence se situe sur une Route Départementale, les constructions devront s'implanter en retrait de 15 m minimum par rapport à la limite de référence

Débords

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les saillies, les escaliers non cloisonnés et les auvents ; notamment ceux nécessaires au fonctionnement des constructions.

Règles particulières

Dans les cas suivants, des implantations différentes pourront être prescrites :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- en cas d'extension d'une construction existante, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dans la mesure où leur nature ou leur fonctionnement le nécessite.

Dans le secteur UEd

L'implantation des constructions doit être conforme aux marges de recul indiquées sur le document graphique.

UE 7 - Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions pourront soit s'implanter par rapport aux limites séparatives, soit en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite, soit sur la limite.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne concernent pas les **parties enterrées des constructions**. Toutefois, ces parties enterrées ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Règles particulières

1 - Cas de limite séparative formant limite de zone UE avec une autre zone U (UB, UC ou UD). AU ou N

Les constructions nouvelles doivent être implantées de façon à ce que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la **demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 m**. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

2 - Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite de propriété en cas **d'adossement contre un bâtiment existant implanté en limite séparative**.

3 - Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dans la mesure où leur nature ou leur fonctionnement le nécessite.

Dans le secteur UEd

L'implantation des constructions doit être conforme aux marges de recul indiquées sur le document graphique.

UE 8 - Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 5 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dans la mesure où leur nature ou leur fonctionnement le nécessite.

UE 9 - Article 9 : emprise au sol

Définitions

> Le **coefficient d'emprise au sol (CES)** est le rapport entre l'emprise au sol projetée des constructions et la surface totale du terrain d'assiette.

Règle

Le CES maximum est limité à 70%.

UE 10 - Article 10 : hauteur maximale des constructions

Définitions

> La **hauteur des constructions** est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la construction et le niveau du terrain naturel.

Règle générale

La hauteur des constructions est limitée à 12 m maximum.

Une tolérance de 3 m est admise pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement des activités de la construction (hors signalétique).

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite des hauteurs différentes.

UE 11 - Article 11 : aspect extérieur des constructions

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction (prendre rendez-vous avec les services de consultance architecturale de la Commune).

1 Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

2 Règles générales

Les règles édictées ci-après concernent l'ensemble de la zone UE, sous-secteurs spécifiques compris. Quand elles existent, les dispositions particulières à certains secteurs se substituent à la règle générale.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif**.

La volumétrie et adaptation au terrain naturel

Les volumétries des constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

La pente du terrain sera utilisée pour **accéder aux différents niveaux** de la construction.

2.1 Les façades

Les façades doivent présenter un aspect fini.

Le choix des **couleurs et des matériaux** doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Une harmonie chromatique et de matériaux devra être respectée par rapport aux bâtiments voisins. La teinte blanc pur est interdite.

Les enseignes devront être intégrées au volume et à composition architecturale des constructions. Elles devront être précisées dans la demande d'autorisation de construire.

2.2 Les toitures

Dans le cas **de toiture-terrasse**, les usages devront être précisés lors de la demande d'autorisation de construire : terrasses accessibles, installations d'équipements techniques (ascenseurs, ventilations...), panneaux solaires, rétention des eaux pluviales, toitures végétalisées, etc. Les **éléments techniques** situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale.

Les matériaux de couvertures seront d'aspect et de teinte gris ardoise, sauf en cas d'extension d'une toiture existante, où une continuité d'aspect et de teinte devra être respectée. Cette disposition ne concerne pas les éléments vitrés et les capteurs solaires.

Les annexes et les auvents devront être construits en harmonie avec le bâtiment principal.

2.3 Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires sont autorisés mais devront respecter la pente du toit. Ils sont également autorisés en façade et en brise-soleil.

2.4 Aspect des clôtures et des murs

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, et que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie ne comportant pas de mur bahut, Elle sera installée de telle façon qu'un espace reste libre entre le sol fini et le bas de la grille ou du grillage. Cet espace sera de 15 centimètres.

La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder 2,20 m.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

2.5 Divers

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de superstructures.

UE 12 - Article 12 : Stationnement

Dispositions générales

Les aires de stationnement seront aménagées avec soin.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de stationnements exigés, les places complémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m du terrain d'assiette. Ces places de stationnement devront être affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

Dimensionnement des places de stationnement

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement de véhicule automobile est de 5,50 m x 2,50 m.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement des deux roues est un emplacement de 1m² au sein d'un local clos et couvert avec un accès à niveau. Ce local doit mesurer au minimum 4 m² et être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres de manière sécurisée.

Règles générales

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à destination de **activités ou artisanat**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 50 m² SHON,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 100 m² d'entrepôt,
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 200 m² SHON.
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 400 m² d'entrepôt,
- pour la partie des constructions à destination de **commerce**,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 80 m² de surface de vente,
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 80 m² de surface de vente.
- pour la partie des constructions à destination de **restauration** ou **d'hôtellerie**,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 2 chambres,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée 25 m² de salle de restaurant,
- pour les constructions à destination de **bureau**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 50 m² de SHON,
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 50 m² SHON.
- pour la partie de la construction à destination d'**habitation**,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement,

Règles particulières

Un nombre de places différent pourra être exigé pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** en fonction de l'accessibilité, du public concerné et de son fonctionnement particulier.

Sous-secteur UEd (ZAC des Drouilles)

En secteur UEd, il est exigé au minimum :

- 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 100 m² SHON,
- 1 emplacement deux-roues de 1,5 m² par tranche entamée de 50 m² SHON.

Les places de stationnement aménagées à l'extérieur du volume de la construction sont autorisées dans la limite d'une place pour 100 m² de SHON. Les places supplémentaires devront être aménagées dans le volume de la construction.

Pour réaliser le nombre de places de stationnements exigées, les places peuvent être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 m du terrain d'assiette. Ces places de stationnement devront être affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

UE 13 - Article 13 : espaces libres et plantations

Règle générale UE :

Les espaces libres et plantations seront réalisés de façon à favoriser l'ambiance et la qualité de la zone.

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations ou manœuvres doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Les aires de stockage extérieur doivent être intégrées à la conception architecturale des constructions et en particulier être closes par un dispositif de protection visuelle vis-à-vis des limites séparatives et du domaine public.

Pour l'aménagement paysager global, les essences locales et la diversité végétale seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...). Les haies monospécifiques sont interdites.

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être traitées avec des revêtements perméables, sur tous les secteurs où la récupération des eaux pluviales n'est pas faite.

Les limites du terrain avec celles des autres zones U, des zones A et N seront plantées de haies ou d'arbres de hautes tiges de façon à assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel.

Règle particulière : sous-secteur UEd (ZAC des Drouilles)

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne, devront être engazonnées et plantées d'espèces de végétaux variés et indigènes, les haies monospécifiques sont interdites.

Les marges de recul en limite des zones UD, et UB (secteurs bâtis) devront être engazonnées et plantées d'arbustes de nature indigène et variée d'une hauteur maximum de 2,50 m.

La marge de recul en bordure de la RD 5 devra être engazonnée et plantée d'arbres de hautes tiges et d'arbustes de nature variée et d'essences locales.

Les marges de recul situées le long du chemin des Drouilles et le long de la voirie principale du côté Ouest devront être plantées d'arbres de hautes tiges et d'arbustes de nature variée et d'essences locales.

UE 14 - Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS n'est pas réglementé.

Zone UTS

UTS - Caractère de la zone

Les zones UTS correspondent aux secteurs et constructions à vocation thermique, santé et touristique. A ce titre, elles regroupent des équipements centraux tournés autour de ces vocations spécifiques.

Elles concentrent des lieux et bâtiments emblématiques de la Commune et regroupent les installations fondamentales et moteurs du développement de Challes-Les-Eaux : l'axe thermal / santé / tourisme.

Le secteur UTS est une partie intégrante du centre-ville (Thermes, Casino, Parc des Thermes...), notamment pour sa valeur économique, symbolique et paysagère, et témoigne d'un passé thermal fort et d'une architecture typique de l'âge d'or du thermalisme.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur du centre-ville, sans exclure l'architecture contemporaine.

Les zones UTS concentrent également des sous-secteurs nécessitant des adaptations aux règles générales d'occupation des sols.

Patrimoine : la majeure partie du patrimoine thermal de la Commune, et qui constitue de ce fait l'image de Challes-Les-Eaux, se trouve en zone UTS. Le secteur UTS indice « p » (**Patrimoine**) est créé à cet effet. Des règles spécifiques de préservation du caractère architectural, paysager et urbain existant y sont définies.

ZAC des Drouilles : la zone UTSD couvre une partie de la ZAC des Drouilles dont les vocations économique et santé sont parties intégrantes de la zone UTS. Les constructions et installations qui s'implanteront dans ce périmètre opérationnel devront respecter les règles du présent règlement qui s'adaptent au cadre spécifique défini dans le cadre de la ZAC.

UTS1 - Article 1 : type d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- industriel,
- agricole,
- d'exploitation forestière,
- d'entrepôt,
- d'artisanat.
- d'habitat à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'activités à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,

Sont également interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement de caravanes et de camping-cars,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de matériaux,
- les installations liées à l'élevage ou au gardiennage d'animaux.

En secteur UTSD, en plus des activités ci-dessus, est également interdit :

- l'habitat. quel qu'il soit

UTS2 - Article 2 : type d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition, dans l'ensemble de la zone UTS :

- les activités quelles qu'elles soient tant qu'elles sont liées au fonctionnement des installations thermales, touristiques ou de santé de Challes-Les-Eaux,
- l'habitat lié à l'activité ou nécessaire au fonctionnement des activités de la zone UTS sans limitation du nombre de logement (sauf UTSD)
- les installations classées pour la protection de l'environnement quelles qu'elles soient tant qu'elles sont en relation avec un établissement de santé ou thermal.

Règles particulières

Dans les sous-secteurs suivants, les conditions particulières s'appliquent également :

- les constructions doivent respecter les marges de recul, reportées au plan, de non aedificandi à **proximité des cours d'eau à nu**,
- dans les bandes situées de part et d'autres des **axes bruyants** et repérées au plan, les constructions devront respecter les prescriptions mentionnées dans l'arrêté préfectoral de classement en annexe,
- dans les sous-secteurs affectés par la servitude de **protection des sources thermales**, les dispositions de la DIP figurant en annexe s'appliquent de façon obligatoire,
- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées à l'aérodrome** (dégagement du cône d'envol / atterrissage et protection contre les perturbations électromagnétiques), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent obligatoires,
- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées au pipeline** (250 m de part et d'autre de l'axe de la conduite), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent obligatoires.

UTS3 - Article 3 : accès et voirie

1. Accès

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Les accès des véhicules sur voie ouverte à la circulation publique doivent être limités en nombre à 1 accès par parcelle. Seules les opérations d'ensemble pourront être autorisées à avoir plusieurs accès directement sur domaine public.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

En cas de division parcellaire le long des axes majeurs, il pourra être exigé la mutualisation des accès.

Au niveau des routes départementales RD 5, RD 9, RD 1006, l'amorce des accès sera réalisée perpendiculairement à l'axe de la RD et la pente maximale des accès devra être de 5% sur 5 m de longueur minimum par rapport à la jonction avec les RD.

Les accès directs sur la RD 5, RD 9, et RD 1006 doivent être aménagés de manière à respecter un triangle de visibilité.

2. Voirie

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

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de **lutte contre l'incendie** et au passage du matériel de déneigement.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent **faire demi-tour**.

Pour rappel, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie pour toute création ou modification d'accès ou tout aménagement à proximité de la route départementale.

UTS4 - Article 4 : desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité)

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations règlementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux pluviales

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.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place avant raccordement au réseau public. Les conditions de raccordement sont fixées par la réglementation en vigueur et les exigences du service gestionnaire.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les pétitionnaires devront notamment prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de la route départementale.

Un dispositif de **récupération des eaux pluviales** et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en Mairie pour ces installations est obligatoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs de stockage et de restitution des eaux pluviales peuvent être mis en œuvre 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).

3. Electricité, téléphone, câble

Les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

UTS5 - Article 5 : caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

UTS6 - Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions

> **La limite de référence**, désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- des voies et places, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées.
- des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places,
- des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes.

Règle générale

Les constructions pourront s'implanter librement sur la limite de référence ou en retrait sur la parcelle.

▪ **Débords**

Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

▪ **Toiture-terrasse**

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Règles particulières

Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, un débord sur domaine public pour les dispositifs d'isolement thermique pourra être accepté à hauteur de 30 cm maximum.

Dans les cas suivants, des implantations différentes pourront être prescrites :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- en cas d'extension d'une construction existante, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.

UTS7 - Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées par rapport aux limites séparatives au choix selon 2 cas :

Implantation en limite

L'implantation en limite de propriété est autorisée dès lors qu'aucune ouverture non opaque ne donne sur les fonds voisins (façade aveugle).

Implantation avec un recul

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Toiture-terrasse

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Règles particulières

Les parties annexes des constructions telles que garages, abris de jardins, etc. peuvent :

- être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur demi-hauteur

- être implantées en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur de l'annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 m, et la longueur n'excédera pas 10 m le long de la limite.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif du fait de leur nature ou de leur fonctionnement

Sous secteur UTSd : dans le sous-secteur couvert par la ZAC des Drouilles, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

▪ Règle avec indication graphique :

Lorsqu'elle figure aux documents graphiques, elle doit être conforme à ces retraits portés sur le plan.

▪ Règle sans indication graphique :

En l'absence d'indications graphiques, l'implantation en limite de propriété est autorisée dès lors qu'aucune ouverture non opaque ne donne sur les fonds voisins (façade aveugle).ou doit être égale à la demi-hauteur de tout point de la construction par rapport au terrain naturel à son aplomb sans être inférieur à 3 m.

Toutes ces distances sont mesurées au nu des murs de la construction.

UTS8 - Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

UTS9 - Article 9 : emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (CES) n'est pas réglementé.

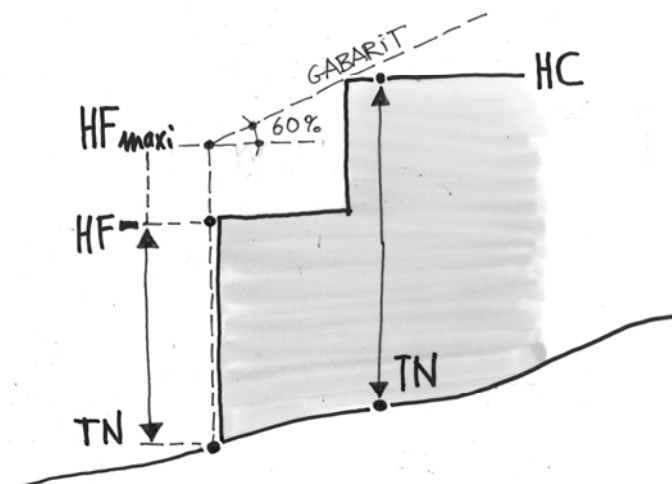
UTS10 - Article 10 : hauteur maximale des constructions

Définitions

> La hauteur de façade (HF) est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la façade et le niveau du terrain naturel à son aplomb (TN).

> Le gabarit constructible est l'enveloppe définie par une pente de 60% à partir du point de hauteur de façade maximum autorisée (HFmaxi).

> La hauteur des constructions (HC) est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la construction et le niveau du terrain naturel à son aplomb (TN).



Règle générale

La hauteur de façade (HF) est limitée à 13 m maximum. (c'est-à-dire que HFmaxi = 13m)

La hauteur des constructions (HC) est limitée à 17 m maximum.

Tous les éléments de la construction doivent être situés à l'intérieur du gabarit constructible.

Règles particulières

> pour le sous-secteur UTSp (patrimoine) :

- 18 m maximum pour la hauteur de façade et
- 22 m maximum pour la hauteur hors tout de la construction,
- Tous les éléments de la construction doivent être situés à l'intérieur du gabarit constructible.

> pour le sous-secteur UTSD (ZAC des Drouilles) :

- 20 m maximum pour la hauteur de la construction.
- Les édifices techniques ne sont pas compris dans cette règle de hauteur maximale à condition de ne pas excéder 3 m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite des hauteurs différentes.

UTS11 - Article 11 : aspect extérieur des constructions

Nota : Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

1 Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

2 Règles générales :

Les règles édictées ci-après concernent l'ensemble de la zone UTS.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

2.1 La volumétrie et adaptation au terrain naturel

Les volumétries des constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

La pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

Les implantations du bâti qui favorisent une approche bioclimatique seront à privilégier.

2.2 Les façades

Cas général - zone UTS

Les façades doivent présenter un aspect fini.

Le choix des **couleurs et des matériaux** doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Une harmonie chromatique et de matériaux devra être privilégiée par rapport aux bâtiments voisins. La teinte blanc pur est interdite.

Cas particuliers - zone UTS indice «p»

Les couleurs vives sont interdites.

2.3 Les toitures

Cas général - zone UTS

Dans le cas de toitures à pente, la pente doit être comprise entre 40% et 100%. Celles-ci pourront présenter des croupes.

Dans le cas de **toiture-terrasse**, les usages devront être précisés lors de la demande d'autorisation de construire : terrasses accessibles, installations d'équipements techniques (ascenseurs, ventilations...), panneaux solaires, rétention des eaux pluviales, toitures végétalisées, etc. Les **éléments techniques** situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale.

Cas particuliers - zone UTS indice «p»

Les toitures présenteront deux pans minimum avec une pente comprise entre 50 et 100% et pourront comporter des croupes.

La ligne de faitage sera dans le sens de la longueur du bâtiment.

Pour les bâtiments repérés au titre du L123.1.7° du Code de l'Urbanisme, le sens de faitage pourra être imposé en cas d'extension ou de nouvelle construction.

Les matériaux de couvertures seront d'aspect et de teinte gris ardoise, sauf en cas d'extension d'une toiture existante, où une continuité d'aspect et de teinte devra être respectée. Cette disposition ne concerne pas les éléments vitrés et les capteurs solaires.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes reprenant ou prolongeant une pente de toit inférieure aux minima exigés sont autorisés.

Les annexes (garage, abris de jardin, tonnelle, véranda...) et les auvents devront être construits en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures à un pan sont autorisées, si ces éléments sont accolés au bâtiment principal, ainsi que les marquises, avec une pente de toit minimale de 30%.

Les annexes peuvent être couvertes en toiture-terrasse, si elles sont intégrées au terrain naturel de la pente ou si elles sont en prolongement du soubassement du bâtiment principal.

2.4 Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires sont autorisés mais devront respecter la pente du toit. Ils sont également autorisés en façade et en brise-soleil.

2.5 Aspect des clôtures et des murs

Cas général - zone UTS

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, et que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie sans mur bahut. La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder 1,60 m. Elle sera installée de telle façon qu'un espace reste libre entre le sol fini et le bas de la grille ou du grillage. Cet espace sera de 15 centimètres.

Dans les cas de murs en pierre existants (murs séparatifs, murs prolongeant les constructions, murs de soutènement...), ceux-ci devront être maintenus hors accès, et restaurés si nécessaire.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

2.6 Divers

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de superstructures.

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté. Lorsqu'elles sont en toiture, elles devront être non visibles de la rue.

UTS12 - Article 12 : Stationnement

Dispositions générales

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est rappelé que dans les périmètres concernés par les risques d'inondation, la réalisation de sous-sols est interdite.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de stationnements exigés, les places complémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m du terrain d'assiette. Ces places de stationnement devront être affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

Dimensionnement des places de stationnement

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement de véhicule automobile est de 5,50 m x 2,50 m.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement d'un deux-roues est 1 emplacement de 1 m² au sein d'un local clos et couvert avec un accès à niveau. Ce local doit mesurer au minimum 4 m² et être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres de manière sécurisée.

Règle générale

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à destination d'**habitation**,
 - 1,2 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement social,
 - 1 place de véhicule automobile « visiteur » par tranche entamée de 5 logements pour toute opération d'habitat collectif, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager.

- pour tout bâtiment d'au moins 3 logements, 1 emplacement deux-roues par logement.

- pour les constructions à destination de **bureau, activités**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 50 m² SHON,
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 50 m² SHON.

- pour les constructions à destination de **commerce**,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 80 m² de surface de vente,
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 80 m² de surface de vente.

- pour les constructions à destination de **restauration** ou d'**hôtellerie**,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 2 chambres,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée 25 m² de salle de restaurant.

Un nombre de places différent pourra être exigé pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** en fonction de l'accessibilité, du public concerné et de son fonctionnement particulier.

Règle particulière : sous-secteur UTSD (ZAC des Drouilles)

En secteur UTSD, il est exigé au minimum :

- 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 100 m² SHON,
- 1 emplacement deux-roues de 1,5 m² par tranche entamée de 50 m² SHON.

Les places de stationnement aménagées à l'extérieur du volume de la construction sont autorisées dans la limite d'une place pour 100 m² de SHON. Les places supplémentaires devront être aménagées dans le volume de la construction.

Pour réaliser le nombre de places de stationnements exigés, les places peuvent être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 m du terrain d'assiette. Ces places de stationnement devront être affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

UTS13 - Article 13 : espaces libres et plantations

Règle générale

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Pour l'aménagement paysager global, les essences locales et la diversité végétale seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...). Les haies monospécifiques sont interdites.

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être traitées avec des revêtements perméables, sur tous les secteurs où la récupération des eaux pluviales n'est pas faite.

Règle particulière : sous-secteur UTSD (ZAC des Drouilles)

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne, devront être engazonnées et plantées d'espèces de végétaux variés et indigènes, les haies monospécifiques sont interdites ; la densité des arbres de hautes tiges devra être de **1 arbre pour 200 m²** de surface disponible, hors parkings et voiries.

Les marges de recul en limite des zones UD, et UB (secteurs bâtis), devront être engazonnées et plantées d'arbustes de nature indigène et variée d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Les marges de recul situées le long du chemin des Drouilles et le long de la voirie principale du côté Ouest devront être plantées d'arbres de hautes tiges et d'arbustes de nature variée et indigène.

Un arbre de hautes tiges, nature variée et indigène devra être planté pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées en espaces homogènes.

UTS14 - Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS n'est pas réglementé.

Zone UX

UX - Caractère de la zone

La zone UX recouvre les secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif existants ou projetés, au niveau desquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. Ces équipements, installations ou constructions publics ou d'intérêt collectif nécessitent de part leur fonctionnement, leur nature et leur vocation, des règles d'occupation et d'utilisation du sol spécifiques et adaptées à leurs besoins.

UX1 - Article 1 : type d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- d'hébergement hôtelier,
- commercial,
- industriel,
- d'artisanat,
- d'exploitation agricole,
- d'exploitation forestière.
- d'habitat à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- de bureaux à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,

Sont également interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement de caravanes et de camping-cars,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

UX2 - Article 2 : type d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règles générales

Sont admises sous condition, dans l'ensemble de la zone UX :

- les constructions à usage d'**habitation** à condition qu'il soit lié aux équipements publics ou d'intérêt collectif,

- les constructions à usage de **bureaux** à condition qu'il soit lié aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

> **Les installations classées** pour la protection de l'environnement à condition de ne pas comporter de risque élevé ou d'inconvénient majeur pour l'environnement.

Règles particulières

Dans les sous-secteurs suivants, les conditions particulières s'appliquent également :

- les constructions doivent respecter les marges de recul, reportées au plan, de non aedificandi à **proximité des cours d'eau à nu**,
- dans les bandes situées de part et d'autre des **axes bruyants** et repérées au plan, les constructions devront respecter les prescriptions mentionnées dans l'arrêté préfectoral de classement en annexe,
- dans les sous-secteurs affectés par la servitude de **protection des sources thermales**, les dispositions de la DIP figurant en annexe s'appliquent obligatoires,
- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées à l'aérodrome** (dégagement du cône d'envol / atterrissage et protection contre les perturbations électromagnétiques), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent obligatoires,
- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées au pipeline** (250 m de part et d'autre de l'axe de la conduite), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent obligatoires.

UX3 - Article 3 : accès et voirie

1. Accès

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Les accès des véhicules sur voie ouverte à la circulation publique doivent être limités en nombre à 1 accès par parcelle. Seules les opérations d'ensemble pourront être autorisées à avoir plusieurs accès directement sur domaine public.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

En cas de division parcellaire le long des axes majeurs, il pourra être exigé la mutualisation des accès.

Au niveau des routes départementales RD 5, RD 9, RD 1006, l'amorce des accès sera réalisée perpendiculairement à l'axe de la RD et la pente maximale des accès devra être de 5% sur 5 m de longueur minimum par rapport à la jonction avec les RD.

Les accès directs sur la RD 5, RD 9, et RD 1006 doivent être aménagés de manière à respecter un triangle de visibilité.

2. Voirie

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

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de **lutte contre l'incendie** et au passage du matériel de déneigement.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent **faire demi-tour**.

Pour rappel, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie pour toute création ou modification d'accès ou tout aménagement à proximité de la route départementale.

UX4 - Article 4 : desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité)

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations règlementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux pluviales

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.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place avant raccordement au réseau public. Les conditions de raccordement sont fixées par la réglementation en vigueur et les exigences du service gestionnaire.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les pétitionnaires devront notamment prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de la route départementale.

Un dispositif de **récupération des eaux pluviales** et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en Mairie pour ces installations est obligatoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs de stockage et de restitution des eaux pluviales peuvent être mis en œuvre 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).

3. Electricité, téléphone, câble

Les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

UX5 - Article 5 : caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

UX6 - Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières. Les constructions pourront s'implanter librement.

Toutefois, des reculs pourront être imposés afin de préserver l'insertion dans l'environnement et le paysage et les règles de voisinage vis-à-vis des constructions et fonds environnants.

UX7 - Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Le bâtiment principal peut être implanté par rapport aux limites séparatives aux choix selon 2 cas :

Implantation en limite

L'implantation en limite de propriété est autorisée dès lors qu'aucune ouverture non opaque ne donne sur les fonds voisins (façade aveugle).

Implantation avec un recul

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans être inférieur à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Toiture-terrasse

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Les parties annexes des constructions telles que garages, abris de jardins, etc. peuvent :

- être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur demi-hauteur
- être implantées en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur de l'annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 m, et la longueur n'excédera pas 10 m le long de la limite.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives.

UX8 - Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

UX9 - Article 9 : emprise au sol

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

UX10 - Article 10 : hauteur maximale des constructions

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

Toutefois, une hauteur maximale pourra être imposée afin de préserver l'insertion dans l'environnement et le paysage et les règles de voisinage vis-à-vis des constructions et fonds environnants.

UX11 - Article 11 : aspect extérieur des constructions

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

Toutefois, des prescriptions pourront être émises concernant l'aspect extérieur des constructions afin de préserver l'insertion dans l'environnement et le paysage et les règles de voisinage vis-à-vis des constructions et fonds environnants.

UX12 - Article 12 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné et de son fonctionnement particulier de l'équipement.

UX13 - Article 13 : espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non nécessaires au fonctionnement des équipements doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Pour l'aménagement paysager global, les essences locales et la diversité végétale seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...). Les haies monospécifiques sont interdites.

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être traitées avec des revêtements perméables, sur tous les secteurs où la récupération des eaux pluviales n'est pas faite.

UX14 - Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS n'est pas réglementé.

Zone A

Caractère de la zone A

La zone A est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. A l'intérieur de cette zone, seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A1 - Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes,
à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions à usage :
 - industriel
 - artisanal
 - de commerce
 - de bureau
 - d'habitat
- les habitations légères et de loisirs,
- les terrains de caravaning,
- le stationnement de caravanes et de camping-cars,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de matériaux,
- les piscines.

A2 - Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions,

- les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ;
- les constructions à usage de commerce à condition qu'il s'agisse d'un point de vente de la production agricole de l'exploitation et qu'ils soient aménagés dans un bâtiment existant ;
- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

Section 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

A3 - Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation des voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans un intérêt de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage du matériel de déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usagers qu'elles supportent.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

A4 - Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les **captages, forages ou puits particuliers** sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Ils doivent obligatoirement faire préalablement l'objet d'une déclaration en Mairie.

L'utilisation de l'eau du réseau public d'eau potable pour **un usage autre que sanitaire ou alimentaire** nécessitera la mise en place d'un système respectant la réglementation établie par le gestionnaire du réseau.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations règlementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation **des eaux usées d'origine agricole** dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau. Le rejet doit être effectué par un réseau indépendant du réseau d'eaux usées domestiques, avec le cas échéant les dispositifs de prétraitement et de contrôle adaptés.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut-être admis un dispositif **d'assainissement autonome**, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé des eaux pluviales dans la parcelle : les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surface imperméabilisées, voirie privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en Mairie pour ces installations est obligatoire.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place avant raccordement au réseau public et selon accord du service gestionnaire.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les pétitionnaires devront notamment prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de la Route Départementale.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie **d'un pré-traitement**.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité, téléphone, câble

Les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

A5 - Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières sauf en cas de recours à un dispositif **d'assainissement autonome**. Dans ce cas, la surface du terrain devra permettre le fonctionnement du dispositif mis en place.

A6 - Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Le recul minimum est de 5 m par rapport à la limite du Domaine Public.

Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

2. Ce recul pourra être réduit dans les cas suivants :

* Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,

* Dans le cas d'amélioration ou d'extension d'une construction existante située moins de 5 m de la voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.

A7 - Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Bâtiment principal

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m.

Une tolérance d'1 m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

* amélioration ou d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant ;

* construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2. Annexes

Les annexes telles que garages, abris de jardins etc. peuvent s'implanter sans condition de recul dans la limite d'une hauteur de 3 m et d'une longueur de 10 m maximum.

A8 - Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

A9 - Article 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

A10 - Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Cette hauteur est mesurée, en tout point du bâtiment :

- * par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux ;
- * par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :

La hauteur « hors tout » ne doit pas excéder 12 m.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

A11 - Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction (prendre rendez-vous avec les services de consultance architecturale de la commune).

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au **caractère agricole** ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

La volumétrie et adaptation au terrain naturel

Les volumétries des constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

La pente du terrain sera utilisée pour **accéder aux différents niveaux** de la construction.

Les implantations du bâti qui favorisent une **approche bioclimatique** seront à privilégier.

Les constructions en tunnel sont autorisées.

Les façades:

Les façades doivent présenter un aspect fini.

Le choix des **couleurs et des matériaux** doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Une harmonie chromatique et de matériaux devra être respectée par rapport au contexte. La teinte blanc pur est interdite.

Les toitures :

Dans le cas de **toitures à pente**, elles présenteront deux pans minimum avec une pente comprise entre 50 et 100% et pourront comporter des croupes. La ligne de faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les matériaux de couvertures seront d'aspect et de teinte gris ardoise, sauf en cas d'extension d'une toiture existante, où une continuité d'aspect et de teinte devra être respectée. Cette disposition ne concerne pas les éléments vitrés et les capteurs solaires.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes reprenant ou prolongeant une pente de toit inférieure aux minima exigés sont autorisés.

Dans le **cas de toiture-terrasse**, les usages devront être précisés lors de la demande d'autorisation de construire : terrasses accessibles, installations d'équipements techniques (ascenseurs, ventilations...), panneaux solaires, rétention des eaux pluviales, toitures végétalisées, etc. Les **éléments techniques** situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale.

Les annexes (garage, abris de jardin, tonnelle, véranda,...) et les auvents devront être construits en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures à un pan sont autorisées, si ces éléments sont accolés au bâtiment principal, ainsi que les marquises, avec une pente de toit minimale de 30%.

Les annexes peuvent être couvertes en toiture-terrasse, si elles sont intégrées au terrain naturel de la pente ou si elles sont en prolongement du soubassement du bâtiment principal.

Panneaux solaires :

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires sont autorisés mais devront respecter la pente du toit. Ils sont également autorisés en façade et en brise-soleil.

Aspect des clôtures et des murs

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, et que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie sans mur bahut ou non. La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder 1.60m. Elle sera installée de telle façon qu'un espace reste libre entre le sol fini et le bas de la grille ou du grillage. Cet espace sera de 15 centimètres.

Dans les cas de murs en pierre existants (murs séparatifs, murs prolongeant les constructions, murs de soutènement...), ceux-ci devront être maintenus hors accès, et restaurés si nécessaire.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Divers

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de superstructures.

A12 - Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés, correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et en dehors des voies privées ouvertes à la circulation publique ou qui pourraient être ensuite classées dans le domaine public, sur des emplacements prévus à ce effet.

Pour les constructions à destination d'**habitation**, il est exigé au minimum 1 place de véhicule automobile par logement,

A13 - Article 12 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Les surfaces de stationnement doivent être traitées avec des revêtements perméables, sur tous les secteurs où la récupération des eaux pluviales n'est pas faite.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

A14 - Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Zones N

N - Caractère de la zone N

La zone N définit des secteurs naturels et forestiers qui correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêt, notamment des points de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- * des secteurs indicés « r » naturel remarquable, correspondant aux zones humides.
- * des secteurs indicés « u » naturel bâti, correspondant à des secteurs existants d'habitat isolé, où sont autorisés l'aménagement et l'extension limités des constructions existantes.
- * des sous-secteurs indicés « i » en tout ou partie concernés par les risques d'inondation.
- * des sous-secteurs indicés « e » en tout ou partie concernés par les risques d'éboulements.
- * des sous-secteurs indicés « L » naturel à destination de loisirs, correspondant à des secteurs existants de loisirs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N1 – Article 1 : type d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les constructions, installations et tous ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère naturel des lieux, à l'exception des installations et aménagements autorisés sous condition à l'article N2 ci-dessous.

N2 – Article 2 : type d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règle Générale

Sont admis sous conditions, dans la zone N :

- Les aires de stationnement ouvertes au public et les aménagements d'espaces publics à condition que cela participe à la valorisation touristique de la Commune, s'intègre dans les paysages et à la topographie des lieux et ne compromette pas le fonctionnement de l'activité agricole.
- Les terrains de camping à condition qu'ils participent à la valorisation de la zone, s'intègrent dans le paysage et à la topographie des lieux.
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements autorisés sur la zone.

- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer une bonne intégration dans le site.

Règles Particulières

- les constructions doivent respecter les marges de recul, reportées au plan, de non aedificandi notamment à **proximité des cours d'eau à nu**.
- dans les bandes situées de part et d'autres des **axes bruyants** et repérées au plan, les constructions devront respecter les prescriptions mentionnées dans l'arrêté préfectoral de classement en annexe.
- dans les sous-secteurs affectés par la servitude de **protection des sources thermales**, les dispositions de la DIP figurant en annexe s'appliquent obligatoires.
- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées à l'aérodrome** (dégagement du cône d'envol / atterrissage et protection contre les perturbations électromagnétiques), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent obligatoires.
- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées au pipeline** (250 m de part et d'autre de l'axe de la conduite), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent de façon obligatoire.

Règles particulières sous-secteur N indicés « u »

Sont admis sous conditions, dans les secteurs **N indicés « u » en plus des règles générales**

- L'extension dans le volume existant des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée.
- La construction d'annexes à une construction à usage d'habitation existante à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale, sur la partie classée en Nu, et qu'elles présentent une surface maximum de 20 m² tout compris.
- L'extension des constructions à usage agricole est autorisée à condition que l'ensemble des constructions présente une surface maximum de 400 m² et qu'il ne porte pas atteinte au paysage et au caractère de la zone.

Règles particulières sous-secteur N indicés « r »

Sont admis sous conditions, dans les secteurs **N indicés « r » uniquement** les interventions d'entretien à condition qu'elles participent à l'équilibre environnemental et à la préservation des zones humides et de leurs espaces fonctionnels.

Dans les secteurs indicés r, la consultation des prescriptions de Natura 2000, de ZNIEFF et d'APPB en annexe et le respect de leurs exigences sont obligatoires.

Règles particulières sous-secteur N indicés « L »

Sont admis sous conditions, dans les secteurs **N indicés « L » en plus des règles générales**

- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt collectif à vocation de loisirs ou sportive, à condition que leur implantation dans la zone ne porte pas atteinte à la vocation de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer une bonne intégration dans le site.

Règles particulières sous-secteur Ni et NLi

Dans les secteurs indicés i, la consultation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI du Bassin Chambérien) joint en annexe et le respect de ses exigences sont obligatoires.

Règles particulières sous-secteur N indicés « e »

Sont admis sous conditions, dans les secteurs **N indicés « e » uniquement** :

- > Les extensions dans le volume existant des constructions à usage d'habitation existantes dans une limite de 20m² dans la mesure où elles ont fait l'objet d'une étude particulière afin de ne pas présenter de risques ni pour les habitants, ni géotechnique.
- > Les extensions des constructions à usage agricole et d'élevage existantes dans une limite de 50m², dans la mesure où elles ont fait l'objet d'une étude particulière afin de ne pas présenter de risques ni pour les utilisateurs, ni géotechnique.

> Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer une bonne intégration dans le site. Ces interventions sont autorisées dans la mesure où elles ont fait l'objet d'une étude particulière afin de ne pas présenter de risques ni pour les habitants, ni pour les usagers, ni géotechnique.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

N3 – Article 3 : accès et voirie

Application des dispositions de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

Cas particulier dans le secteur N indice « e » - risques éboulements

L'ensemble des aménagements extérieurs et notamment les terrassements et les accès devront avoir fait l'objet d'une étude particulière afin de ne pas présenter de risques géotechniques.

N4 – Article 4 : desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les **captages, forages ou puits particuliers** sont autorisés pour les habitations sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Ils doivent obligatoirement faire préalablement l'objet d'une déclaration en Mairie.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif **d'assainissement autonome**, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé des eaux pluviales dans la parcelle : les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surface imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en Mairie pour ces installations est obligatoire.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place avant raccordement au réseau public et selon accord du service gestionnaire.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les pétitionnaires devront notamment prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de la Route Départementale.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité, téléphone, câble

Les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

N5 – Article 5 : caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières sauf en cas de recours à un dispositif d'assainissement autonome. Dans ce cas, la surface du terrain devra permettre le fonctionnement du dispositif mis en place.

N6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Le recul minimum est de 5 m par rapport à la limite du Domaine Public.

Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

2. Ce recul pourra être réduit dans les cas suivants :

* Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;

* Dans le cas d'amélioration ou d'extension d'une construction existante située moins de 5 m de la voie, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.

N7 - Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Bâtiment principal

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m.

Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

* d'amélioration ou d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant ;

* de la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2. Annexes

Les annexes telles que garages, abris de jardins etc... peuvent s'implanter sans condition de recul dans la limite d'une hauteur de 3 m et d'une longueur de 10 m maximum.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives.

N8 - Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

N9 - Article 9 : emprise au sol

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

N10 - Article 10 : hauteur maximale des constructions

Définitions

> **La hauteur de façade** est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la façade et le niveau de la limite du terrain naturel à son aplomb.

> **La hauteur des constructions** est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la construction et le niveau du terrain naturel à son aplomb.

Dans les cas où la **limite de référence est en pente**, la face des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 m de longueur et la hauteur est mesurée uniquement au milieu de chacune de ces sections par rapport au terrain naturel à son aplomb.

Règle générale

La hauteur de façade est limitée à 6 m maximum.

La hauteur des constructions est limitée à 9 m maximum.

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite des hauteurs différentes.

N11 - Article 11 : aspect extérieur des constructions

Nota : Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Règles générales

Les règles édictées ci-après concernent l'ensemble de la zone UD.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif**.

1 La volumétrie et adaptation au terrain naturel

Les volumétries des constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

La pente du terrain sera utilisée pour **accéder aux différents niveaux** de la construction.

Les implantations du bâti qui favorisent une approche bioclimatique seront à privilégier.

2 Les façades

Les façades doivent présenter un aspect fini.

Le choix des **couleurs et des matériaux** doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Une harmonie chromatique et de matériaux devra être privilégiée par rapport aux bâtiments voisins. La teinte blanc pur est interdite.

3 Les toitures

Dans le cas de toitures à pente, la pente doit être comprise entre 40% et 100%. Celles-ci pourront présenter des croupes.

Dans le cas de **toiture-terrasse**, les usages devront être précisés lors de la demande d'autorisation de construire : terrasses accessibles, installations d'équipements techniques (ascenseurs, ventilations...), panneaux solaires, rétention des eaux pluviales, toitures végétalisées, etc. Les **éléments techniques** situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale.

4 Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires sont autorisés mais devront respecter la pente du toit. Ils sont également autorisés en façade et en brise-soleil.

5 Aspect des clôtures et des murs

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, et que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie sans mur bahut ou non. La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder 1,60 m. Elle sera installée de telle façon qu'un espace reste libre entre le sol fini et le bas de la grille ou du grillage. Cet espace sera de 15 centimètres.

Dans les cas de murs en pierre existants (murs séparatifs, murs prolongeant les constructions, murs de soutènement...), ceux-ci devront être maintenus hors accès, et restaurés si nécessaire.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

6 Divers

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté. Lorsqu'elles sont en toiture, elles devront être non visibles de la rue.

N12 -- Article 12 : Stationnement

1. Règle générale

Le stationnement des véhicules motorisés, correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et en dehors des voies privées ouvertes à la circulation publique ou qui pourraient être ensuite classées dans le domaine public, sur des emplacements prévus à ce effet.

2. Règle particulière pour les secteurs Nu,

Les places de stationnement nécessaires au fonctionnement des constructions devront au maximum être couvertes ou intégrées dans le volume de la construction (sous-sol, rez-de-chaussée, annexe au bâtiment principal...) afin de réduire les volumes d'eaux pluviales polluées infiltrées ou rejetées dans le réseau.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est rappelé que dans les périmètres concernés par les risques d'inondation, la réalisation de sous-sols est interdite.

En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à destination d'**habitation**,
 - 1,2 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement social,
 - pour tout bâtiment d'au moins 3 logements, 1 emplacement deux-roues par logement.
- pour les constructions à destination de **bureau, activités ou artisanat**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 50 m² SHON,
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 50 m² SHON.

3. Règle particulière équipements publics ou d'intérêt collectif

Un nombre de places différent pourra être exigé pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** en fonction de l'accessibilité, du public concerné et de son fonctionnement particulier.

N13 - Article 13 : espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager global, pour lequel :

- les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (Charmille, noisetier, cornouiller...). Les haies monospécifiques sont interdites.
- les surfaces de stationnement doivent être traitées avec des revêtements perméables, sur tous les secteurs où la récupération des eaux pluviales n'est pas faite.

- les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés.

Cas particulier dans le secteur N indice « e » - risques éboulements

L'ensemble des aménagements extérieurs et notamment les terrassements et les accès devront avoir fait l'objet d'une étude particulière afin de ne pas présenter de risques géotechniques.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

N14 - Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Zones AU (à urbaniser)

Zones AUB

AUB - Caractère de la zone

Les zones AUB sont des secteurs aujourd'hui non bâtis mais situés dans le périmètre global de la ville défini au PADD.

Ces secteurs ont vocation à constituer des zones UB futures, des espaces de transition entre la partie centrale de la Commune et la périphérie.

Elles sont des secteurs compris dans l'espace central et en entrée de ville, au contact du centre-ville et des infrastructures majeures, de ses équipements, de ses commerces et de ses services et en bordure des axes majeurs de circulation.

A terme, ces secteurs seront des zones mixtes et de densité moyenne affectés à l'habitat, aux équipements publics, aux commerces, services et activités nécessaires à la vie quotidienne et compatibles avec l'habitat.

Les secteurs 1AUB (dits « AUB souples ») correspondent à des secteurs où les voies et réseaux existent à la périphérie du secteur, pour permettre l'aménagement d'ensemble du secteur. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée par l'exigence d'une opération d'ensemble assurant l'aménagement, la viabilisation et l'équipement du secteur.

Les zones AUB font l'objet d'orientations d'aménagement qui définissent les principes d'aménagement retenus avec lesquels les projets devront être compatibles.

Lorsque l'orientation d'aménagement définie sur la zone AUB le précise, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUB pourra se faire par sous-secteurs identifiés.

AUB1 - Article 1 : type d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- industriel,
- agricole,
- d'exploitation forestière,
- d'entrepôt.
- d'habitation à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'artisanat à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'activités à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,

Sont également interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement de caravanes et de camping-cars,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de matériaux,
- les installations liées à l'élevage ou au gardiennage d'animaux.

AUB2 - Article 2 : type d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règles générales

Sont admis sous condition, dans l'ensemble de la zone AUB :

- **Pour les constructions existantes**, la réhabilitation, le changement de destination, l'extension et la surélévation, dans la limite de 30 m² SHON supplémentaires par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU.

- Les ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques d'intérêt collectif, (réseaux, voirie et aménagements) dès lors qu'ils s'intègrent à leur environnement et sont compatibles avec la vocation future de la zone.

- **les constructions ou implantations nouvelles à usage d'artisanat** à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et que les activités ne soient pas source de nuisances pour les autres vocations de la zone,

- **les constructions ou implantations nouvelles à usage activités** quelles qu'elles soient, à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et tant qu'elles n'apportent pas de gêne, incommodité, risque pour les biens et personnes environnants,

- **les constructions nouvelles à usage d'habitat** à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et dans la mesure où la part de logement locatif social est fixée à 35% minimum du nombre de logements. Cette exigence s'applique pour toute opération à partir de 7 logements. Le nombre de logements locatifs sociaux à construire est arrondi à l'entier supérieur.

Exemple pour une opération de 7 logements : (35% = 2,45 logements > arrondi à l'entier supérieur soit 3 logements locatifs sociaux à prévoir parmi les 7 logements de l'opération).

Dans le cas d'une **opération d'ensemble**, la part de logement locatif social pourra être calculée de façon globale sur l'ensemble de l'opération.

Règles particulières

Dans les sous-secteurs suivants, les conditions particulières s'appliquent également :

- les constructions doivent respecter les marges de recul, reportées au plan, de non aedificandi à **proximité des cours d'eau à nu**,
- dans les bandes situées de part et d'autres des **axes bruyants** et repérées au plan, les constructions devront respecter les prescriptions mentionnées dans l'arrêté préfectoral de classement en annexe,
- dans les sous-secteurs affectés par la servitude de **protection des sources thermales**, les dispositions de la DIP figurant en annexe s'appliquent obligatoires,

- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées à l'aérodrome** (dégagement du cône d'envol / atterrissage et protection contre les perturbations électromagnétiques), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent obligatoires,
- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées au pipeline** (250 m de part et d'autre de l'axe de la conduite), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent obligatoires.

AUB3 - Article 3 : accès et voirie

1. Accès

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Les accès des véhicules sur voie ouverte à la circulation publique doivent être limités en nombre à 1 accès par parcelle. Seules les opérations d'ensemble pourront être autorisées à avoir plusieurs accès directement sur domaine public.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

En cas de division parcellaire le long des axes majeurs, il pourra être exigé la mutualisation des accès.

Au niveau des routes départementales RD 5, RD 9, RD 1006, l'amorce des accès sera réalisée perpendiculairement à l'axe de la RD et la pente maximale des accès devra être de 5% sur 5 m de longueur minimum par rapport à la jonction avec les RD.

Les accès directs sur la RD 5, RD 9, et RD 1006 doivent être aménagés de manière à respecter un triangle de visibilité.

2. Voirie

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

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de **lutte contre l'incendie** et au passage du matériel de déneigement.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent **faire demi-tour**.

Pour rappel, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie pour toute création ou modification d'accès ou tout aménagement à proximité de la route départementale.

AUB4 - Article 4 : desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité)

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux pluviales

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.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place avant raccordement au réseau public. Les conditions de raccordement sont fixées par la réglementation en vigueur et les exigences du service gestionnaire.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les pétitionnaires devront notamment prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de la route départementale.

Un dispositif de **récupération des eaux pluviales** et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en Mairie pour ces installations est obligatoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs de stockage et de restitution des eaux pluviales peuvent être mis en œuvre 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).

3. Electricité, téléphone, câble

Les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

AUB5 - Article 5 : caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

AUB6 - Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions

> La **limite de référence** désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- des voies et places, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées,
- des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places,

- des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes.

Règle générale

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de référence.

Débords

Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Toiture-terrasse

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Règles particulières

Dans les cas suivants, des implantations différentes pourront être prescrites :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- en cas d'extension d'une construction existante, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.

AUB7 - Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées de façon à ce que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la **demi-hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m**. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Pour les parties de constructions **qui ne sont pas à usage d'habitation**, les constructions peuvent être implantées en limite latérale à condition d'une part de présenter une façade aveugle sur ladite limite et d'autre part de ne pas dépasser une hauteur hors tout de 4 m mesurée par rapport au terrain naturel.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne concernent pas les **parties enterrées des constructions**. Toutefois, ces parties enterrées ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Règles particulières

Les **parties annexes des constructions** telles que garages, abris de jardins, etc. peuvent :

- être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur demi-hauteur.
- être implantée en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur de la construction annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 m, et la longueur n'excédera pas 10 m le long de la limite.

Les **piscines** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite de propriété en cas **d'adossement contre un bâtiment existant implanté en limite séparative**.

AUB8 - Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les façades offrant des ouvertures pour des pièces de vie principales (séjours, cuisines, chambres). La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction sur une même propriété doit être égale à la **demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 7 m**. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Pour les autres cas, les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

AUB9 - Article 9 : emprise au sol

Définitions

> Le **coefficient d'emprise au sol (CES)** est le rapport entre l'emprise au sol projetée des constructions et la surface totale du terrain d'assiette.

- La surface des parties de terrain soumises à un emplacement réservé n'est pas pris en compte pour le calcul du CES.
- La surface des parties de terrain soumises à une marge de recul est pris en compte pour le calcul du CES.

Règle

Le CES est limité à 50% maximum.

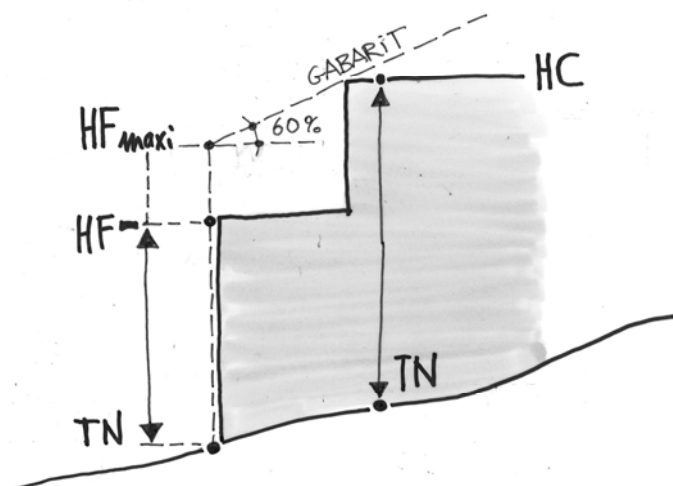
AUB10 - Article 10 : hauteur maximale des constructions

Définitions

> La **hauteur de façade (HF)** est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la façade et le niveau du terrain naturel à son aplomb (TN).

> Le **gabarit constructible** est l'enveloppe définie par une pente de 60% à partir du point de hauteur de façade maximum autorisée (HFmaxi).

> La **hauteur des constructions (HC)** est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la construction et le niveau du terrain naturel à son aplomb (TN).



Règle générale

La hauteur de façade (HF) est limitée à 13 m maximum. (c'est-à-dire que HFmaxi = 13m)

La hauteur des constructions (HC) est limitée à 17 m maximum.

Tous les éléments de la construction doivent être situés à l'intérieur du gabarit constructible.

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement nécessite des hauteurs différentes.

AUB11 - Article 11 : aspect extérieur des constructions

Nota : Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Règles générales

Les règles édictées ci-après concernent l'ensemble de la zone UB.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif**.

1 La volumétrie et adaptation au terrain naturel

Les volumétries des constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

La pente du terrain sera utilisée pour **accéder aux différents niveaux** de la construction.

Les implantations du bâti qui favorisent une approche bioclimatique seront à privilégier.

2 Les façades

Les façades doivent présenter un aspect fini.

Le choix des **couleurs** et des **matériaux** doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Une harmonie chromatique et de matériaux devra être privilégiée par rapport aux bâtiments voisins. La teinte blanc pur est interdite.

3 Les toitures

Dans le cas de **toitures à pente**, la pente doit être comprise entre 50% et 100%. Celles-ci pourront présenter des croupes.

Dans le cas de **toiture-terrasse**, les usages devront être précisés lors de la demande d'autorisation de construire : terrasses accessibles, installations d'équipements techniques (ascenseurs, ventilations...), panneaux solaires, rétention des eaux pluviales, toitures végétalisées, etc. Les **éléments techniques** situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale.

4 Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires sont autorisés mais devront respecter la pente du toit. Ils sont également autorisés en façade et en brise-soleil.

5 Aspect des clôtures et des murs

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, et que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie sans mur bahut. La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder 1,60 m. Elle sera installée de telle façon qu'un espace reste libre entre le sol fini et le bas de la grille ou du grillage. Cet espace sera de 15 centimètres.

Dans les cas de murs en pierre existants (murs séparatifs, murs prolongeant les constructions, murs de soutènement...), ceux-ci devront être maintenus hors accès, et restaurés si nécessaire.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement de 5 m minimum permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée publique.

6 Divers

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de superstructures.

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté. Lorsqu'elles sont en toiture, elles devront être non visible de la rue.

AUB12 - Article 12 : Stationnement

Dispositions générales

Les places de stationnement nécessaires au fonctionnement des constructions seront intégrées dans le volume de la construction (sous-sol, rez-de-chaussée, annexe au bâtiment principal...). Seules les places visiteurs pourront être aménagées en surface hors constructions.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est rappelé que dans les périmètres concernés par les risques d'inondation, la réalisation de sous-sols est interdite.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de stationnements exigés, les places complémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m du terrain d'assiette. Ces places de stationnement devront être affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

Dimensionnement des places de stationnement

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement de véhicule automobile est de 5,50 m x 2,50 m.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement d'un deux-roues est de 1 m² au sein d'un local clos et couvert avec un accès à niveau. Ce local pour être fonctionnel doit mesurer au minimum 4 m² et être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres de manière sécurisée.

Règle Générale

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à destination d'**habitation**,
 - 1,2 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement social,
 - 1 place de véhicule automobile « visiteur » par tranche entamée de 5 logements pour toute opération d'habitat collectif, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager,
 - pour tout bâtiment d'au moins 3 logements, 1 emplacement deux-roues par logement.
- pour les constructions à destination de **bureau, activités ou artisanat**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 50 m² SHON,
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 50 m² SHON.
- pour les constructions à destination de **commerce**,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 80 m² de surface de vente,
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 80 m² de surface de vente.
- pour les constructions à destination de **restauration** ou d'**hôtellerie**,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 2 chambres,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée 25 m² de salle de restaurant.

Règles particulières

Un nombre de places différent pourra être exigé pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** en fonction de l'accessibilité, du public concerné et de son fonctionnement particulier.

AUB13 - Article 13 : espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Pour l'aménagement paysager global, les essences locales et la diversité végétale seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...). Les haies monospécifiques sont interdites.

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être traitées avec des revêtements perméables, sur tous les secteurs où la récupération des eaux pluviales n'est pas faite.

AUB14 - Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS n'est pas réglementé.

Zones AUC

AUC - Caractère de la zone

Les zones AUC sont des secteurs aujourd'hui non bâtis mais situés dans le périmètre global de la ville défini au PADD.

Ces secteurs ont vocation à constituer des zones UC futures, des espaces de transition entre la partie centrale de la Commune et la périphérie.

Les zones AUC sont situées hors de l'espace central, mais néanmoins desservies par les infrastructures majeures et proches des équipements (y compris transports en commun).

La densité des constructions recherchée est moyenne mais la situation en périphérie n'autorise que les occupations à dominante logement pour ne pas déséquilibrer les équipements, activités, commerces, services et aménagements existants ou projetés ailleurs sur la Commune, essentiellement dans l'espace central.

La dominante logement et la densité moyenne attendue tendent à la mise en place de formes urbaines plus denses qu'aujourd'hui (habitat intermédiaire, petits collectifs, maisons groupées...).

Les zones AUC sont regroupées en deux grandes catégories correspondant à des niveaux d'équipement différents, et de ce fait à des conditions de constructibilités différentes (*conditions d'ouverture à l'urbanisation*).

- **Les secteurs 1AUC** (dits « AUC souples ») correspondent à des secteurs où les voies et réseaux existent à la périphérie du secteur, pour permettre l'aménagement d'ensemble du secteur. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée par **l'exigence d'une opération d'ensemble assurant l'aménagement, la viabilisation et l'équipement du secteur.**
- **Les secteurs 2AUC** (dits « AUC strictes ») correspondent à des réserves d'urbanisation à moyen ou long terme. Les voies et réseaux existants à proximité ont été jugés insuffisants pour permettre l'aménagement d'ensemble du secteur. L'urbanisation future de ces secteurs est conditionnée d'une part, **par la réalisation des équipements à définir en rapport avec les capacités constructibles** et d'autre part, par une modification ou une révision du PLU.

Les zones AUC font l'objet d'orientations d'aménagement qui définissent les principes d'aménagement retenus avec lesquels les projets devront être compatibles.

Lorsque l'orientation d'aménagement définie sur la zone AUC le précise, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUC pourra se faire par sous-secteurs identifiés.

AUC1 - Article 1 : type d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- industriel,
- agricole,
- d'exploitation forestière,
- d'entrepôt.
- d'habitation à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'artisanat à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'activités à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,

Sont également interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement de caravanes et de camping-cars,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de matériaux,

AUC2 - Article 2 : type d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règles générales

Sont admis sous condition, dans l'ensemble de la zone AUC :

- Pour les constructions existantes, la réhabilitation, le changement de destination, l'extension et la surélévation, dans la limite de 30 m² SHON supplémentaires par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU.

- Les ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques d'intérêt collectif, (réseaux, voirie et aménagements) dès lors qu'ils s'intègrent à leur environnement et sont compatibles avec la vocation future de la zone.

Règles particulières

Secteur 1AUC

> les constructions nouvelles à usage d'habitat à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et dans la mesure où la part de logement locatif social est fixée à 35% minimum du nombre de logements. Cette exigence s'applique pour toute opération à partir de 7 logements. Le nombre de logements locatifs sociaux à construire est arrondi à l'entier supérieur.

Exemple pour une opération de 7 logements : (35% = 2,45 logements > arrondi à l'entier supérieur soit 3 logements locatifs sociaux à prévoir parmi les 7 logements de l'opération).

Dans le cas d'une opération d'ensemble, la part de logement locatif social pourra être calculée de façon globale sur l'ensemble de l'opération.

- > **les constructions ou implantations nouvelles à usage d'artisanat, d'activités ou de bureaux** à conditions (remplies cumulativement) :
- o d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble
 - o qu'elles ne soient pas sources de nuisances, ou de risque pour les autres vocations de la zone,
 - o qu'elles soient limitées à 40 m² SHON.

Secteur 2AUC (dite AUC « Stricte »)

Les constructions nouvelles, quel que soit leur usage, ne pourront être autorisées que dans la mesure où les conditions d'ouverture de la zone à l'urbanisation seront satisfaites. Dans ce cas, une modification ou révision du PLU viendra valider la transformation de la zone 2AUC en 1AUC ou UC et définira les conditions de réalisation de la zone.

> Il est à noter par ailleurs, que **constructions nouvelles à usage d'habitat** ne pourront être autorisées que dans la mesure où la part de logement locatif social sera fixée à 35% minimum du nombre de logements. Cette exigence s'applique pour toute opération à partir de 7 logements. Le nombre de logements locatifs sociaux à construire est arrondi à l'entier supérieur.

Exemple pour une opération de 7 logements : (35% = 2,45 logements > arrondi à l'entier supérieur soit 3 logements locatifs sociaux à prévoir parmi les 7 logements de l'opération).

Dans le cas d'une **opération d'ensemble**, la part de logement locatif social pourra être calculée de façon globale sur l'ensemble de l'opération.

- > Il est à noter également que - **les constructions ou implantations nouvelles à usage d'artisanat, d'activités ou de bureaux** ne pourront être autorisées que à conditions (remplies cumulativement) :
- o qu'elles ne soient pas sources de nuisances, ou de risque pour les autres vocations de la zone,
 - o qu'elles soient limitées à 40m² SHON.

Dans les sous-secteurs suivants, les conditions particulières s'appliquent également :

- les constructions doivent respecter les marges de recul, reportées au plan, de non aedificandi à **proximité des cours d'eau à nu**,
- dans les bandes situées de part et d'autres des **axes bruyants** et repérées au plan, les constructions devront respecter les prescriptions mentionnées dans l'arrêté préfectoral de classement en annexe,
- dans les sous-secteurs affectés par la servitude de **protection des sources thermales**, les dispositions de la DIP figurant en annexe s'appliquent obligatoires,
- dans les sous-secteurs affectés par la servitude de **protection des sources de captage d'eau**, les dispositions de la DUP figurant en annexe s'appliquent obligatoires,
- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées à l'aérodrome** (dégagement du cône d'envol / atterrissage et protection contre les perturbations électromagnétiques), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent obligatoires,
- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées au pipeline** (250 m de part et d'autre de l'axe de la conduite), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent obligatoires.

AUC3 - Article 3 : accès et voirie

1. Accès

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Les accès des véhicules sur voie ouverte à la circulation publique doivent être limités en nombre à 1 accès par parcelle. Seules les opérations d'ensemble pourront être autorisées à avoir plusieurs accès directement sur domaine public.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

En cas de division parcellaire le long des axes majeurs, il pourra être exigé la mutualisation des accès.

Au niveau des routes départementales RD 5, RD 9, RD 1006, l'amorce des accès sera réalisée perpendiculairement à l'axe de la RD et la pente maximale des accès devra être de 5% sur 5 m de longueur minimum par rapport à la jonction avec les RD.

Les accès directs sur la RD 5, RD 9, et RD 1006 doivent être aménagés de manière à respecter un triangle de visibilité.

2. Voirie

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

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de **lutte contre l'incendie** et au passage du matériel de déneigement.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent **faire demi-tour**.

Pour rappel, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie pour toute création ou modification d'accès ou tout aménagement à proximité de la route départementale.

AUC4 - Article 4 : desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité)

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux pluviales

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.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place avant raccordement au réseau public. Les conditions de raccordement sont fixées par la réglementation en vigueur et les exigences du service gestionnaire.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les pétitionnaires devront notamment prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de la route départementale.

Un dispositif de **récupération des eaux pluviales** et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en Mairie pour ces installations est obligatoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs de stockage et de restitution des eaux pluviales peuvent être mis en œuvre 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).

3. Electricité, téléphone, câble

Les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

AUC5 - Article 5 : caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

AUC6 - Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions

> **La limite de référence**, désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- des voies et places, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées.
- des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places,
- des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes.

Règle générale

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de référence.

Débords

Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

Toiture-terrasse

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Règles particulières

Dans les cas suivants des implantations différentes pourront être prescrites :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,

- en cas d'extension d'une construction existante, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.

AUC7 - Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées de façon à ce que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la **demi-hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m**. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne concernent pas les **parties enterrées des constructions**. Toutefois, ces parties enterrées ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Règles particulières

Les **parties annexes des constructions** telles que garages, abris de jardins, etc. peuvent :

- être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à leur demi-hauteur.
- être implantée en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur de la construction annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 m, et la longueur n'excédera pas 10 m le long de la limite.

Les **piscines** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite de propriété en cas **d'adossement contre un bâtiment existant implanté en limite séparative**.

AUC8 - Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les façades offrant des ouvertures pour des pièces de vie principales (séjours, cuisines, chambres). La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction sur une même propriété doit être égale à la **demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 7 m**. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Pour les autres cas, les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

AUC9 - Article 9 : emprise au sol

Définitions

> Le **coefficient d'emprise au sol (CES)** est le rapport entre l'emprise au sol projetée des constructions et la surface totale du terrain d'assiette.

- *La surface des parties de terrain soumises à un emplacement réservé n'est pas pris en compte pour le calcul du CES.*
- *La surface des parties de terrain soumises à une marge de recul est pris en compte pour le calcul du CES.*

Règle

Le CES est limité à 50% maximum.

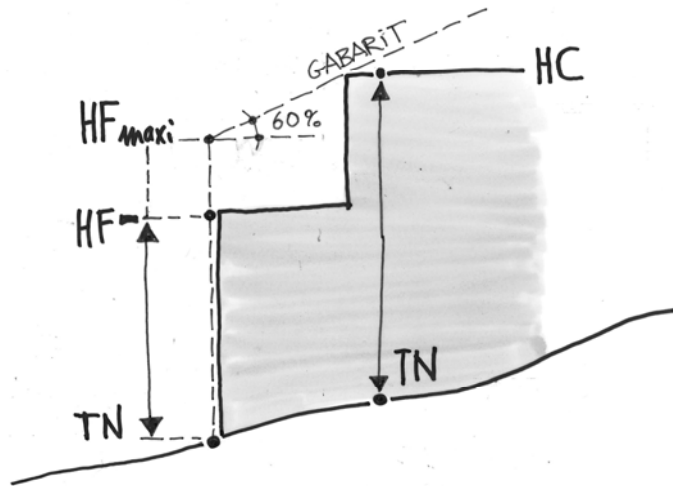
AUC10 - Article 10 : hauteur maximale des constructions

Définitions

> La hauteur de façade (HF) est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la façade et le niveau du terrain naturel à son aplomb (TN).

> Le gabarit constructible est l'enveloppe définie par une pente de 60% à partir du point de hauteur de façade maximum autorisée (HFmaxi).

> La hauteur des constructions (HC) est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la construction et le niveau du terrain naturel à son aplomb (TN).



Règle générale

La hauteur de façade (HF) est limitée à 13 m maximum. (c'est-à-dire que HFmaxi = 13m)

La hauteur des constructions (HC) est limitée à 17 m maximum.

Tous les éléments de la construction doivent être situés à l'intérieur du gabarit constructible.

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite des hauteurs différentes.

AUC11 - Article 11 : aspect extérieur des constructions

Nota : Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte:

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Règles générales

Les règles édictées ci-après concernent l'ensemble de la zone UC.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif**.

1 La volumétrie et adaptation au terrain naturel

Les volumétries des constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

La pente du terrain sera utilisée pour **accéder aux différents niveaux** de la construction.

Les implantations du bâti qui favorisent une approche bioclimatique seront à privilégier.

2 Les façades

Les façades doivent présenter un aspect fini.

Le choix des **couleurs et des matériaux** doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Une harmonie chromatique et de matériaux devra être privilégiée par rapport aux bâtiments voisins. La teinte blanc pur est interdite.

3 Les toitures

Dans le cas de toitures à pente, la pente doit être comprise entre 40% et 100%. Celles-ci pourront présenter des croupes.

Dans le cas de **toiture-terrasse**, les usages devront être précisés lors de la demande d'autorisation de construire : terrasses accessibles, installations d'équipements techniques (ascenseurs, ventilations...), panneaux solaires, rétention des eaux pluviales, toitures végétalisées, etc. Les **éléments techniques** situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale.

4 Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires sont autorisés mais devront respecter la pente du toit. Ils sont également autorisés en façade et en brise-soleil.

5 Aspect des clôtures et des murs

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, et que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie sans mur bahut. La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder 1,60 m. Elle sera installée de telle façon qu'un espace reste libre entre le sol fini et le bas de la grille ou du grillage. Cet espace sera de 15 centimètres.

Dans les cas de murs en pierre existants (murs séparatifs, murs prolongeant les constructions, murs de soutènement...), ceux-ci devront être maintenus hors accès, et restaurés si nécessaire.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

6 Divers

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de superstructures.

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté. Lorsqu'elles sont en toiture, elles devront être non visibles de la rue.

AUC12 - Article 12 : Stationnement

Dispositions générales

Les places de stationnement nécessaires au fonctionnement des constructions devront au maximum être couvertes ou intégrées dans le volume de la construction (sous-sol, rez-de-chaussée, annexe au bâtiment principal...) afin de réduire les volumes d'eaux pluviales polluées infiltrées ou rejetées dans le réseau.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est rappelé que dans les périmètres concernés par les risques d'inondation, la réalisation de sous-sols est interdite.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de stationnements exigés, les places complémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m du terrain d'assiette. Ces places de stationnement devront être affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

Dimensionnement des places de stationnement

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement de véhicule automobile est de 5,50 m x 2,50 m.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement d'un deux roues est de 1m² au sein d'un local clos et couvert avec un accès à niveau. Ce local pour être fonctionnel doit mesurer au minimum 4 m² et être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres de manière sécurisée.

Règle Générale

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à destination d'**habitation**,
 - 1,2 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement social,
 - 1 place de véhicule automobile « visiteur » par tranche entamée de 5 logements pour toute opération d'habitat collectif, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager,
 - pour tout bâtiment d'au moins 3 logements, 1 emplacement deux-roues par logement.
- pour les constructions à destination de **bureau, activités ou artisanat**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 50 m² SHON,
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 50 m² SHON.

Règles particulières

Un nombre de places différent pourra être exigé pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** en fonction de l'accessibilité, du public concerné et de son fonctionnement particulier.

AUC13 - Article 13 : espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Pour l'aménagement paysager global, les essences locales et la diversité végétale seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...). Les haies monospécifiques sont interdites.

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être traitées avec des revêtements perméables, sur tous les secteurs où la récupération des eaux pluviales n'est pas faite.

AUC14 - Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS n'est pas réglementé.

Zones AUD

AUD - Caractère de la zone

Les zones AUC sont des secteurs aujourd'hui que partiellement bâtis mais situés dans le périmètre global de la ville défini au PADD.

Ces secteurs ont vocation à constituer des zones UD futures, secteurs périphériques et excentrés vis-à-vis des équipements et des polarités de la Commune, justifiant ainsi une extension mesurée.

Elles constituent des secteurs hors de l'espace central, destinés à recevoir uniquement des habitations de faible densité.

Le secteur 2AUD (dit « AUD strictes ») correspond à une réserve d'urbanisation à moyen ou long terme. Les voies et réseaux existants à proximité ont été jugés insuffisants pour permettre la poursuite de constructions nouvelles dans ce secteur. L'urbanisation future de ce secteur est conditionnée d'une part, par la réalisation des équipements à définir en rapport avec les capacités constructibles et d'autre part, par une modification ou une révision du PLU.

Les zones AUD font l'objet d'orientations d'aménagement qui définissent les principes d'aménagement retenus avec lesquels les projets devront être compatibles.

Lorsque l'orientation d'aménagement définie sur la zone AUD le précise, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUC pourra se faire par sous-secteurs identifiés.

AUD1 - Article 1 : type d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- industriel,
- agricole,
- d'exploitation forestière,
- d'entrepôt.
- d'habitation à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'artisanat à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'activités à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,

Sont également interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,

- le stationnement de caravanes et de camping-cars,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de matériaux,

AUD2 - Article 2 : type d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règles générales

Sont admis sous condition, dans l'ensemble de la zone AUD :

- Pour les constructions existantes, la réhabilitation, le changement de destination, l'extension et la surélévation, dans la limite de 30 m² SHON supplémentaires par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU.

- Les ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques d'intérêt collectif, (réseaux, voirie et aménagements) dès lors qu'ils s'intègrent à leur environnement et sont compatibles avec la vocation future de la zone.

Règle particulière secteur 2AUD (dit AUD « Stricte »)

Les constructions nouvelles, quel que soit leur usage, ne pourront être autorisées que dans la mesure où les conditions d'ouverture de la zone à l'urbanisation seront satisfaites. Dans ce cas, une modification ou révision du PLU viendra valider la transformation de la zone 2AUD en 1AUD ou UD et définira les conditions de réalisation de la zone.

> Il est à noter par ailleurs, que constructions nouvelles à usage d'habitat ne pourront être autorisées que dans la mesure où la part de logement locatif social sera fixée à 35% minimum du nombre de logements. Cette exigence s'applique pour toute opération à partir de 7 logements. Le nombre de logements locatifs sociaux à construire est arrondi à l'entier supérieur.

Exemple pour une opération de 7 logements : (35% = 2,45 logements > arrondi à l'entier supérieur soit 3 logements locatifs sociaux à prévoir parmi les 7 logements de l'opération).

Dans le cas d'une opération d'ensemble, la part de logement locatif social pourra être calculée de façon globale sur l'ensemble de l'opération.

> Il est à noter également que - les constructions ou implantations nouvelles à usage d'artisanat, d'activités ou de bureaux ne pourront être autorisées que à conditions (remplies cumulativement) :

- qu'elles ne soient pas sources de nuisances, ou de risque pour les autres vocations de la zone,
- qu'elles soient limitées à 40m² SHON.

Règles particulières

Dans les sous-secteurs suivants, les conditions particulières s'appliquent également :

- les constructions doivent respecter les marges de recul, reportées au plan, de non aedificandi à proximité des cours d'eau à nu,
- dans les bandes situées de part et d'autres des axes bruyants et repérées au plan, les constructions devront respecter les prescriptions mentionnées dans l'arrêté préfectoral de classement en annexe,
- dans les sous-secteurs affectés par les servitudes liées au pipeline (250 m de part et d'autre de l'axe de la conduite), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent de façon obligatoire.

AUD3 - Article 3 : accès et voirie

1. Accès

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Les accès des véhicules sur voie ouverte à la circulation publique doivent être limités en nombre à 1 accès par parcelle. Seules les opérations d'ensemble pourront être autorisées à avoir plusieurs accès directement sur domaine public.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

En cas de division parcellaire le long des axes majeurs, il pourra être exigé la mutualisation des accès.

Au niveau des routes départementales RD 5, RD 9, RD 1006, l'amorce des accès sera réalisée perpendiculairement à l'axe de la RD et la pente maximale des accès devra être de 5% sur 5 m de longueur minimum par rapport à la jonction avec les RD.

Les accès directs sur la RD 5, RD 9, et RD 1006 doivent être aménagés de manière à respecter un triangle de visibilité.

2. Voirie

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

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de **lutte contre l'incendie** et au passage du matériel de déneigement.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent **faire demi-tour**.

Pour rappel, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie pour toute création ou modification d'accès ou tout aménagement à proximité de la route départementale.

AUD4 - Article 4 : desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité)

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux pluviales

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.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place avant raccordement au réseau public. Les conditions de raccordement sont fixées par la réglementation en vigueur et les exigences du service gestionnaire.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les pétitionnaires devront notamment prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de la route départementale.

Un dispositif de **récupération des eaux pluviales** et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en Mairie pour ces installations est obligatoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs de stockage et de restitution des eaux pluviales peuvent être mis en œuvre 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).

3. Electricité, téléphone, câble

Les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

AUD5 - Article 5 : caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

AUD6 - Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions

> **La limite de référence**, désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- des voies et places, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées.
- des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places,
- des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes.

Règle générale

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de référence.

▪ Débords

Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

▪ Toiture-terrasse

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Règles particulières

Dans les cas suivants des implantations différentes pourront être prescrites :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- en cas d'extension d'une construction existante, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.

AUD7 - Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées de façon à ce que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la **demi-hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m**. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne concernent pas les **parties enterrées des constructions**. Toutefois, ces parties enterrées ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Règles particulières

Les **parties annexes des constructions** telles que garages, abris de jardins, etc. peuvent :

- être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur demi-hauteur.
- être implantées en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur de la construction annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 m, et la longueur n'excédera pas 10 m le long de la limite.

Les **piscines** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite de propriété en cas **d'adossement contre un bâtiment existant implanté en limite séparative**.

AUD8 - Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

AUD9 - Article 9 : emprise au sol

Définitions

> Le **coefficient d'emprise au sol (CES)** est le rapport entre l'emprise au sol projetée des constructions et la surface totale du terrain d'assiette.

- *La surface des parties de terrain soumises à un emplacement réservé n'est pas pris en compte pour le calcul du CES.*

- La surface des parties de terrain soumises à une marge de recul est pris en compte pour le calcul du CES.

Règle

Le CES est limité à 20% maximum.

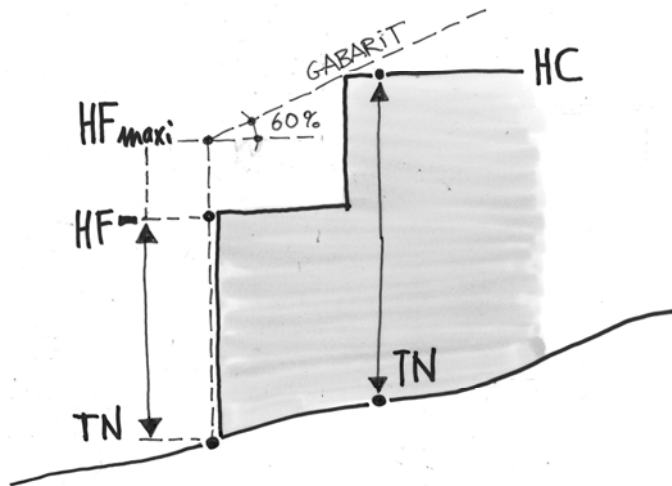
AUD10 - Article 10 : hauteur maximale des constructions

Définitions

> La hauteur de façade (HF) est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la façade et le niveau du terrain naturel à son aplomb (TN).

> Le gabarit constructible est l'enveloppe définie par une pente de 60% à partir du point de hauteur de façade maximum autorisée (HFmaxi).

> La hauteur des constructions (HC) est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la construction et le niveau du terrain naturel à son aplomb (TN).



Règle générale

La hauteur de façade (HF) est limitée à 7 m maximum. (c'est-à-dire que HFmaxi = 7m)

La hauteur des constructions (HC) est limitée à 9 m maximum.

Tous les éléments de la construction doivent être situés à l'intérieur du gabarit constructible.

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite des hauteurs différentes.

AUD11 - Article 11 : aspect extérieur des constructions

Nota : Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

3 Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

4 Règles générales

Les règles édictées ci-après concernent l'ensemble de la zone UD.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif**.

2.7 La volumétrie et adaptation au terrain naturel

Les volumétries des constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

La pente du terrain sera utilisée pour **accéder aux différents niveaux** de la construction.

Les implantations du bâti qui favorisent une approche bioclimatique seront à privilégier.

2.8 Les façades

Les façades doivent présenter un aspect fini.

Le choix des **couleurs et des matériaux** doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Une harmonie chromatique et de matériaux devra être privilégiée par rapport aux bâtiments voisins. La teinte blanc pur est interdite.

2.9 Les toitures

Dans le cas de toitures à pente, la pente doit être comprise entre 40% et 100%. Celles-ci pourront présenter des croupes.

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Dans le cas de **toiture-terrasse**, les usages devront être précisés lors de la demande d'autorisation de construire : terrasses accessibles, installations d'équipements techniques (ascenseurs, ventilations...), panneaux solaires, rétention des eaux pluviales, toitures végétalisées, etc. Les **éléments techniques** situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale.

2.10 Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires sont autorisés mais devront respecter la pente du toit. Ils sont également autorisés en façade et en brise-soleil.

2.11 Aspect des clôtures et des murs

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, et que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie sans mur bahut. La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder 1,60 m. Elle sera installée de telle façon qu'un espace reste libre entre le sol fini et le bas de la grille ou du grillage. Cet espace sera de 15 centimètres.

Dans les cas de murs en pierre existants (murs séparatifs, murs prolongeant les constructions, murs de soutènement...), ceux-ci devront être maintenus hors accès, et restaurés si nécessaire.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

2.12 Divers

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de superstructures.

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté. Lorsqu'elles sont en toiture, elles devront être non visibles de la rue.

AUD12 - Article 12 : Stationnement

Dispositions générales

Les places de stationnement nécessaires au fonctionnement des constructions devront au maximum être couvertes ou intégrées dans le volume de la construction (sous-sol, rez-de-chaussée, annexe au bâtiment principal...) afin de réduire les volumes d'eaux pluviales polluées infiltrées ou rejetées dans le réseau.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est rappelé que dans les périmètres concernés par les risques d'inondation, la réalisation de sous-sols est interdite.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de stationnements exigés, les places complémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m du terrain d'assiette. Ces places de stationnement devront être affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

Dimensionnement des places de stationnement

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement de véhicule automobile est de 5,50 m x 2,50 m.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement d'un deux-roues est de 1 m² au sein d'un local clos et couvert avec un accès à niveau. Ce local pour être fonctionnel doit mesurer au minimum 4 m² et être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres de manière sécurisée.

Règles Générales

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à destination d'**habitation**,
 - 1,2 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement social,
 - 1 place de véhicule automobile « visiteur » par tranche entamée de 5 logements pour toute opération d'habitat collectif, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager,
 - pour tout bâtiment d'au moins 3 logements, 1 emplacement deux-roues par logement.
- pour les constructions à destination de **bureau, activités ou artisanat**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 50 m² SHON,
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 50 m² SHON.

Règles particulières

Un nombre de places différent pourra être exigé pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif en fonction de l'accessibilité, du public concerné et de son fonctionnement particulier.

AUD13 - Article 13 : espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Pour l'aménagement paysager global, les essences locales et la diversité végétale seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...). Les haies monospécifiques sont interdites.

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être traitées avec des revêtements perméables, sur tous les secteurs où la récupération des eaux pluviales n'est pas faite.

AUD14 - Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS n'est pas réglementé.

Zones AUE

AUE - Caractère de la zone

Les zones AUE sont des secteurs aujourd'hui non bâtis mais situés dans le périmètre global de la ville défini au PADD.

Ces secteurs ont vocation à constituer des zones UE futures, correspond à des secteurs d'activités existantes ou destinées à recevoir des nouvelles installations à caractère économique ; tertiaire, services, industriel ou artisanal.

Les secteurs 1AUE (dits « AUE souples ») correspondent à des secteurs où les voies et réseaux existent à la périphérie du secteur, pour permettre l'aménagement d'ensemble du secteur. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée par l'exigence d'une opération d'ensemble assurant l'aménagement, la viabilisation et l'équipement du secteur.

Les zones AUE font l'objet d'orientations d'aménagement qui définissent les principes d'aménagement retenus avec lesquels les projets devront être compatibles.

Lorsque l'orientation d'aménagement définie sur la zone AUE le précise, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUE pourra se faire par sous-secteurs identifiés.

AUE1 - Article 1 : type d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- d'exploitation agricole,
- d'exploitation forestière
- d'hôtellerie
- d'artisanat à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'habitation à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- de commerce à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,

Sont également interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement de caravanes et de camping-cars,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de matériaux et aires de stockage non liés aux activités du site
- les installations liées à l'élevage ou au gardiennage d'animaux.

- Les piscines découvertes

AUE2 - Article 2 : type d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règles générales

Sont admis sous condition, dans l'ensemble de la zone AUE :

> Les ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques d'intérêt collectif, (réseaux, voirie et aménagements) dès lors qu'ils s'intègrent à leur environnement et sont compatibles avec la vocation future de la zone.

> **les constructions ou implantations nouvelles à usage d'artisanat** à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble

> **les constructions ou implantations nouvelles à usage activités** quelles qu'elles soient, à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble

> **les constructions nouvelles à usage d'habitat** à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes

- qu'elles soient nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée
- quelles soient inscrites dans le volume de la construction à usage d'activités
- quelles soient limitées à un seul logement avec une SHON de 70 m² maximum.

> **Les installations classées** pour la protection de l'environnement à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et de ne pas comporter de risque élevé ou d'inconvénient majeur pour l'environnement.

> Les constructions à usage de **commerce** à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et à condition d'être inscrites dans le volume de la construction à usage d'activités et de ne pas dépasser 20% de la surface hors œuvre nette de la construction.

Règles particulières

Dans les sous-secteurs suivants, les conditions particulières s'appliquent également :

- dans les bandes situées de part et d'autres des **axes bruyants** et repérées au plan, les constructions devront respecter les prescriptions mentionnées dans l'arrêté préfectoral de classement en annexe,
- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées à l'aérodrome** (dégagement du cône d'envol / atterrissage et protection contre les perturbations électromagnétiques), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent obligatoires,

AUE 3 - Article 3 : accès et voirie

1. Accès

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Les accès des véhicules sur voie ouverte à la circulation publique doivent être limités en nombre à 1 accès par parcelle. Seules les opérations d'ensemble pourront être autorisées à avoir plusieurs accès directement sur domaine public.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

En cas de division parcellaire le long des axes majeurs, il pourra être exigé la mutualisation des accès.

Au niveau de la RD 5 l'amorce des accès sera réalisée perpendiculairement à l'axe de la RD et la pente maximale des accès devra être de 5% sur 5 m de longueur minimum par rapport à la jonction avec la RD.

Les accès directs sur la RD 5, doivent être aménagés de manière à respecter un triangle de visibilité.

2. Voirie

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

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de **lutte contre l'incendie** et au passage du matériel de déneigement.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent **faire demi-tour**.

Pour rappel, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie pour toute création ou modification d'accès ou tout aménagement à proximité de la route départementale.

AUE 4 - Article 4 : desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité)

1 Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2 Assainissement

Règles générales

Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation **des eaux usées d'origine industrielle** dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau. Le rejet doit être effectué par un réseau indépendant du réseau d'eaux usées domestiques, avec le cas échéant les dispositifs de prétraitement et de contrôle adaptés selon demandes du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé des eaux pluviales dans la parcelle : les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Un dispositif de **récupération des eaux pluviales** et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place avant raccordement au réseau public et **selon accord du service gestionnaire**.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les pétitionnaires devront notamment prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de la route départementale.

Des dispositifs de traitement et de prévention des **pollutions accidentelles** devront être mis en place avant infiltration et avant raccordement au réseau public.

Ces aménagements sont à **la charge exclusive du propriétaire**, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 Electricité, téléphone, câble

Les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

AUE 5 - Article 5 : caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

AUE 6 - Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions

> **La limite de référence**, désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- des voies et places, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées.
- des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places.
- des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes.

Règle générale

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de référence.

Dans le cas où la limite de référence se situe sur une Route Départementale, les constructions devront s'implanter en retrait de 15 m minimum par rapport à la limite de référence

Débords

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toitures, les saillies, les escaliers non cloisonnés et les auvents ; notamment ceux nécessaires au fonctionnement des constructions.

Règles particulières

Dans les cas suivants, des implantations différentes pourront être prescrites :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- en cas d'extension d'une construction existante, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dans la mesure où leur nature ou leur fonctionnement le nécessite.

AUE 7 - Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions pourront soit s'implanter par rapport aux limites séparatives, soit en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite, soit sur la limite.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne concernent pas les **parties enterrées des constructions**. Toutefois, ces parties enterrées ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Règles particulières

1 - Cas de limite séparative formant limite de zone UE avec une autre zone U ou AU

Les constructions nouvelles doivent être implantées de façon à ce que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la **demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 m**. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

2 - Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite de propriété en cas **d'adossement contre un bâtiment existant implanté en limite séparative**.

3 - Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dans la mesure où leur nature ou leur fonctionnement le nécessite.

AUE 8 - Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 5 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** dans la mesure où leur nature ou leur fonctionnement le nécessite.

AUE 9 - Article 9 : emprise au sol

Définitions

> Le **coefficient d'emprise au sol (CES)** est le rapport entre l'emprise au sol projetée des constructions et la surface totale du terrain d'assiette.

Règle

Le CES maximum est limité à 70%.

AUE 10 - Article 10 : hauteur maximale des constructions

Définitions

> **La hauteur des constructions** est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la construction et le niveau du terrain naturel.

Règle générale

La hauteur des constructions est limitée à 12 m maximum.

Une tolérance de 3 m est admise pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement des activités de la construction (hors signalétique).

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite des hauteurs différentes.

AUE 11 - Article 11 : aspect extérieur des constructions

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction (prendre rendez-vous avec les services de consultance architecturale de la Commune).

1 - Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

2 - Règles générales

Les règles édictées ci-après concernent l'ensemble de la zone UE, sous-secteurs spécifiques compris. Quand elles existent, les dispositions particulières à certains secteurs se substituent à la règle générale.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

La volumétrie et adaptation au terrain naturel

Les volumétries des constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

La pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

Les façades

Les façades doivent présenter un aspect fini.

Le choix des **couleurs et des matériaux** doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Une harmonie chromatique et de matériaux devra être respectée par rapport aux bâtiments voisins. La teinte blanc pur est interdite.

Les enseignes devront être intégrées au volume et à composition architecturale des constructions. Elles devront être précisées dans la demande d'autorisation de construire.

Les toitures

Dans le cas de **toiture-terrasse**, les usages devront être précisés lors de la demande d'autorisation de construire : terrasses accessibles, installations d'équipements techniques (ascenseurs, ventilations...), panneaux solaires, rétention des eaux pluviales, toitures végétalisées, etc. Les **éléments techniques** situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale.

Les matériaux de couvertures seront d'aspect et de teinte gris ardoise, sauf en cas d'extension d'une toiture existante, où une continuité d'aspect et de teinte devra être respectée. Cette disposition ne concerne pas les éléments vitrés et les capteurs solaires.

Les annexes et les auvents devront être construits en harmonie avec le bâtiment principal.

Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires sont autorisés mais devront respecter la pente du toit. Ils sont également autorisés en façade et en brise-soleil.

Aspect des clôtures et des murs

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, et que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie ne comportant pas de mur bahut, Elle sera installée de telle façon qu'un espace reste libre entre le sol fini et le bas de la grille ou du grillage. Cet espace sera de 15 centimètres.

La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder 2,20 m.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Divers

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de superstructures.

AUE 12 - Article 12 : Stationnement

Dispositions générales

Les aires de stationnement seront aménagées avec soin.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de stationnements exigés, les places complémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m du

terrain d'assiette. Ces places de stationnement devront être affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

Dimensionnement des places de stationnement

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement de véhicule automobile est de 5,50 m x 2,50 m.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement des deux roues est un emplacement de 1m² au sein d'un local clos et couvert avec un accès à niveau. Ce local doit mesurer au minimum 4 m² et être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres de manière sécurisée.

0

Règles générales

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à destination de activités ou artisanat
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 50 m² SHON,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 100 m² d'entrepôt,

 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 200 m² SHON.
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 400 m² d'entrepôt,

- pour la partie des constructions à destination de commerce,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 80 m² de surface de vente,
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 80 m² de surface de vente.

- pour la partie des constructions à destination de restauration ou d'hôtellerie,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 2 chambres,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée 25 m² de salle de restaurant,

- pour les constructions à destination de bureau
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 50 m² de SHON,
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 50 m² SHON.

- pour la partie de la construction à destination d'habitation,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement,

Règles particulières

Un nombre de places différent pourra être exigé pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** en fonction de l'accessibilité, du public concerné et de son fonctionnement particulier.

AUE 13 - Article 13 : espaces libres et plantations

Règle générale UE :

Les espaces libres et plantations seront réalisés de façon à favoriser l'ambiance et la qualité de la zone.

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations ou manœuvres doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Les aires de stockage extérieur doivent être intégrées à la conception architecturale des constructions et en particulier être closes par un dispositif de protection visuelle vis-à-vis des limites séparatives et du domaine public.

Pour l'aménagement paysager global, les essences locales et la diversité végétale seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...). Les haies monospécifiques sont interdites.

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être traitées avec des revêtements perméables, sur tous les secteurs où la récupération des eaux pluviales n'est pas faite.

Les limites du terrain avec celles des autres zones U, des zones A et N seront plantées de haies ou d'arbres de hautes tiges de façon à assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel.

AUE 14 - Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS n'est pas réglementé.

Zones AUTS

AUTS - Caractère de la zone

Les zones AUTS sont des secteurs aujourd'hui non bâtis mais situés dans le périmètre global de la ville défini au PADD.

Ces secteurs ont vocation à constituer des zones UTS futures, correspondant aux secteurs et constructions à vocation thermique, santé et touristique. A ce titre, elles regroupent des équipements centraux tournés autour de ces vocations spécifiques.

Elles concentrent des lieux et bâtiments emblématiques de la Commune et regroupent les installations fondamentales et moteurs du développement de Challes-Les-Eaux : thermal / santé / tourisme / loisirs / hôtellerie.

Le secteur 1AUTS sera une partie intégrante du centre-ville, notamment pour sa valeur économique, symbolique et paysagère, et témoigne d'un passé thermal fort.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur du centre-ville, sans exclure l'architecture contemporaine.

Le secteur 1AUTS (dit « AUTS souple ») correspond un secteurs où les voies et réseaux existent à la périphérie du secteur, pour permettre l'aménagement d'ensemble du secteur.

Le secteur 1AUTS fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui définit les principes d'aménagement retenus avec lesquels les projets devront être compatibles.

Lorsque l'orientation d'aménagement définie sur la zone AUTS le précise, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUTS pourra se faire par opérations distinctes.

AUTS1 - Article 1 : type d'occupations ou d'utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- industriel,
- agricole,
- d'exploitation forestière,
- d'entrepôt,
- d'artisanat.
- d'habitat à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- d'activités à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2,

Sont également interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement de caravanes et de camping-cars,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de matériaux,
- les installations liées à l'élevage ou au gardiennage d'animaux.

AUTS2 - Article 2 : type d'occupations ou d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition, dans l'ensemble de la zone UTS :

- les activités quelles qu'elles soient tant qu'elles sont liées au fonctionnement des installations thermales, touristiques ou de santé de Challes-Les-Eaux,
- l'habitat lié à l'activité ou nécessaire au fonctionnement des activités de la zone UTS sans limitation du nombre de logements
- les installations classées pour la protection de l'environnement quelles qu'elles soient tant qu'elles sont en relation avec un établissement de santé ou thermal.

Règles particulières

Dans les sous-secteurs suivants, les conditions particulières s'appliquent également :

- dans les bandes situées de part et d'autres des **axes bruyants** et repérées au plan, les constructions devront respecter les prescriptions mentionnées dans l'arrêté préfectoral de classement en annexe,
- dans les sous-secteurs affectés par la servitude de **protection des sources thermales**, les dispositions de la DIP figurant en annexe s'appliquent de façon obligatoire,
- dans les sous-secteurs affectés par les **servitudes liées à l'aérodrome** (dégagement du cône d'envol / atterrissage et protection contre les perturbations électromagnétiques), les prescriptions figurant dans les documents annexes s'appliquent obligatoires,

AUTS3 - Article 3 : accès et voirie

1. Accès

Pour information, il est rappelé que 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 dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Les accès des véhicules sur voie ouverte à la circulation publique doivent être limités en nombre à 1 accès par parcelle. Seules les opérations d'ensemble pourront être autorisées à avoir plusieurs accès directement sur domaine public.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

En cas de division parcellaire le long des axes majeurs, il pourra être exigé la mutualisation des accès.

Au niveau des routes départementales RD 5, RD 9, RD 1006, l'amorce des accès sera réalisée perpendiculairement à l'axe de la RD et la pente maximale des accès devra être de 5% sur 5 m de longueur minimum par rapport à la jonction avec les RD.

Les accès directs sur la RD 5, RD 9, et RD 1006 doivent être aménagés de manière à respecter un triangle de visibilité.

2. Voirie

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

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de **lutte contre l'incendie** et au passage du matériel de déneigement.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent **faire demi-tour**.

Pour rappel, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie pour toute création ou modification d'accès ou tout aménagement à proximité de la route départementale.

AUTS4 - Article 4 : desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité)

1. Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux pluviales

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.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place avant raccordement au réseau public. Les conditions de raccordement sont fixées par la réglementation en vigueur et les exigences du service gestionnaire.

Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les pétitionnaires devront notamment prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de la route départementale.

Un dispositif de **récupération des eaux pluviales** et de réutilisation à l'intérieur des constructions est autorisé, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en Mairie pour ces installations est obligatoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs de stockage et de restitution des eaux pluviales peuvent être mis en œuvre 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).

3. Electricité, téléphone, câble

Les réseaux d'électricité, de téléphone et câble doivent être enterrés.

AUTS5 - Article 5 : caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

AUTS6 - Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions

> **La limite de référence**, désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- des voies et places, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées.
- des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places,
- des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes.

Règle générale

Les constructions pourront s'implanter librement sur la limite de référence ou en retrait sur la parcelle.

▪ Débords

Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toitures, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.

▪ Toiture-terrasse

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Règles particulières

Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, un débord sur domaine public pour les dispositifs d'isolement thermique pourra être accepté à hauteur de 30 cm maximum.

Dans les cas suivants, des implantations différentes pourront être prescrites :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- en cas d'extension d'une construction existante, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.

AUTS7 - Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées par rapport aux limites séparatives au choix selon 2 cas :

Implantation en limite

L'implantation en limite de propriété est autorisée dès lors qu'aucune ouverture non opaque ne donne sur les fonds voisins (façade aveugle).

Implantation avec un recul

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Toiture-terrasse

Dans le cas de construction **avec toit terrasse**, le dernier étage devra présenter un retrait minimum de 1,20 m par rapport au nu principal de la façade.

Règles particulières

Les parties annexes des constructions telles que garages, abris de jardins, etc. peuvent :

- être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à leur demi-hauteur
- être implantées en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur de l'annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 m, et la longueur n'excédera pas 10 m le long de la limite.

Les **piscines** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** du fait de leur nature ou de leur fonctionnement

AUTS8 - Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

AUTS9 - Article 9 : emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (CES) n'est pas réglementé.

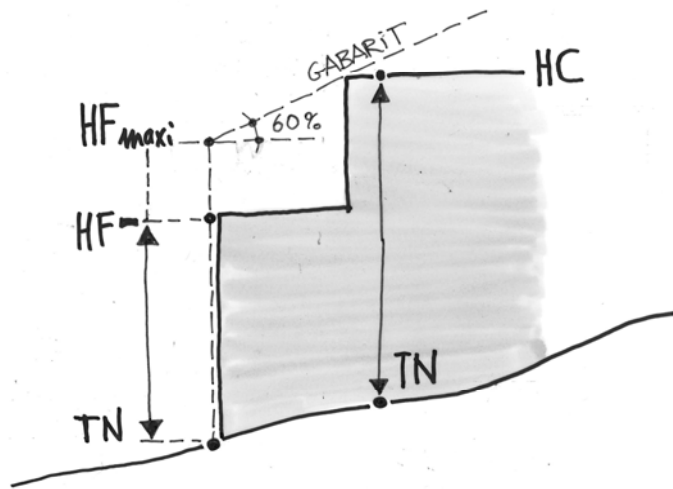
AUTS10 - Article 10 : hauteur maximale des constructions

Définitions

> La **hauteur de façade (HF)** est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la façade et le niveau du terrain naturel à son aplomb (TN).

> Le **gabarit constructible** est l'enveloppe définie par une pente de 60% à partir du point de hauteur de façade maximum autorisée (HFmaxi).

> La **hauteur des constructions (HC)** est la différence d'altitude mesurée verticalement entre tout point de la construction et le niveau du terrain naturel à son aplomb (TN).



La hauteur de façade (HF) est limitée à 13 m maximum. (c'est-à-dire que HFmaxi = 13m)

La hauteur des constructions (HC) est limitée à 17 m maximum.

Tous les éléments de la construction doivent être situés à l'intérieur du gabarit constructible.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite des hauteurs différentes.

AUTS11 - Article 11 : aspect extérieur des constructions

Nota : Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la Mairie de tout projet : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Règles générales :

Les règles édictées ci-après concernent l'ensemble de la zone UTS.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

1 La volumétrie et adaptation au terrain naturel

Les volumétries des constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci dans l'objectif de limiter au maximum les déblais. Les remblais seront traités au maximum sur la parcelle.

La pente du terrain sera utilisée pour **accéder aux différents niveaux** de la construction.

Les implantations du bâti qui favorisent une approche bioclimatique seront à privilégier.

2 Les façades

Les façades doivent présenter un aspect fini.

Le choix des **couleurs et des matériaux** doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Une harmonie chromatique et de matériaux devra être privilégiée par rapport aux bâtiments voisins. La teinte blanc pur est interdite.

3 Les toitures

Dans le cas de toitures à pente, la pente doit être comprise entre 40% et 100%. Celles-ci pourront présenter des croupes.

Dans le cas de **toiture-terrasse**, les usages devront être précisés lors de la demande d'autorisation de construire : terrasses accessibles, installations d'équipements techniques (ascenseurs, ventilations...), panneaux solaires, rétention des eaux pluviales, toitures végétalisées, etc. Les **éléments techniques** situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale.

4 Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, les panneaux solaires sont autorisés mais devront respecter la pente du toit. Ils sont également autorisés en façade et en brise-soleil.

5 Aspect des clôtures et des murs

Cas général - zone UTS

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, et que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie sans mur bahut. La hauteur « hors tout » des clôtures ne devra pas excéder 1,60 m. Elle sera installée de telle façon qu'un espace reste libre entre le sol fini et le bas de la grille ou du grillage. Cet espace sera de 15 centimètres.

Dans les cas de murs en pierre existants (murs séparatifs, murs prolongeant les constructions, murs de soutènement...), ceux-ci devront être maintenus hors accès, et restaurés si nécessaire.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

6 Divers

Les coffrets de comptage d'énergie doivent être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. D'une manière générale, tous les équipements techniques doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de superstructures.

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté. Lorsqu'elles sont en toiture, elles devront être non visibles de la rue.

AUTS12 - Article 12 : Stationnement

Dispositions générales

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est rappelé que dans les périmètres concernés par les risques d'inondation, la réalisation de sous-sols est interdite.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de stationnements exigés, les places complémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m du terrain d'assiette. Ces places de stationnement devront être affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

Dimensionnement des places de stationnement

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement de véhicule automobile est de 5,50 m x 2,50 m.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement d'un deux-roues est 1 emplacement de 1 m² au sein d'un local clos et couvert avec un accès à niveau. Ce local doit mesurer au minimum 4 m² et être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres de manière sécurisée.

Règle générale

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à destination d'**habitation**,
 - 1,2 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de logement social,
 - 1 place de véhicule automobile « visiteur » par tranche entamée de 5 logements pour toute opération d'habitat collectif, de permis groupés valant division et pour les lotissements autorisés par permis d'aménager.
 - pour tout bâtiment d'au moins 3 logements, 1 emplacement deux-roues par logement.
- pour les constructions à destination de **bureau, activités**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 50 m² SHON,
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 50 m² SHON.
- pour les constructions à destination de **commerce**,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 80 m² de surface de vente,
 - 1 emplacement deux-roues par tranche entamée de 80 m² de surface de vente.
- pour les constructions à destination de **restauration** ou d'**hôtellerie**,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée de 2 chambres,
 - 1 place de véhicule automobile par tranche entamée 25 m² de salle de restaurant.

Un nombre de places différent pourra être exigé pour la **réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** en fonction de l'accessibilité, du public concerné et de son fonctionnement particulier.

AUTS13 - Article 13 : espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Pour l'aménagement paysager global, les essences locales et la diversité végétale seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...). Les haies monospécifiques sont interdites.

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être traitées avec des revêtements perméables, sur tous les secteurs où la récupération des eaux pluviales n'est pas faite.

AUTS14 - Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS n'est pas réglementé.