



## Plan Local d'Urbanisme

### 4 - REGLEMENT

#### MODIFICATION N° 3

« Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente délibération approuvant la modification n° 3 du PLU en date du 27 mars 2024 »



**Georges Morand,**

Maire,  
Conseiller départemental.

SALLANCHES

MARS 2024

<b>TITRE I -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
	Zones Ua avec secteurs Uaa, Uab/Uab2 et Uaec	3
	Zones Ub avec secteurs Uba/Ub1/Uba1	15
	Zones Uc avec secteurs Uca et Ucc	25
	Zones Ud avec secteurs Uda et Uda1	35
	Zones Ue avec secteur Ue1	46
	Zones Ut	51
	Zones Ux avec secteurs Uxa, Uxb , Uxc, Uxd, Uxe et Uxf	58
	Zone Uz	68
<b>TITRE II -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE</b>	72
	Zones AU	72
	Zones AUd avec secteur AUda	74
	Zone AUe	84
	Zone AUxa	89
<b>TITRE III -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	96
	Zones A	96
<b>TITRE IV -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	103
	Zones N avec secteurs Nalp, Nh, Nrm, Ns et Nt	103
<b>ANNEXE 1 -</b>	<b>LEXIQUE REGLEMENT</b>	110

## TITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### ZONE Ua avec secteurs Uaa, Uab, Uab2 et Uaec

Zone Ua : Zone centrale de forte densité

Secteur Uaa : secteur central de forte densité

Secteurs Uab et Uab2 : secteurs de centre-ville

Secteur Uaec : secteur ZAC "espace central"

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ua 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les terrains de campings, les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs ;
- les dépôts de véhicules de plus de 5 unités ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ou à la création de voirie ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions artisanales en secteur Uaec
- les constructions artisanales de plus de 180 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et non intégrées au bâtiment d'habitation en zone Ua et secteurs Uaa et Uab ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions industrielles ;
- les bâtiments ayant fonction d'entrepôts ;
- les éoliennes;
- les poteaux, pylônes, statues, gros outillages ou ouvrages du même type supérieurs à 12m de hauteur ;
- les châssis et serres ;
- les antennes de radiotéléphonies;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.

#### **ARTICLE Ua 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1. Rappels :**

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme.

- Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Permis de démolir : Dans cette zone, un permis de démolir est instauré.

**2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les commerces et activités de bureaux à condition que sur chaque rue repérée sur le document graphique, au moins 70% de linéaire de toute façade en rez-de-chaussée soit affecté à ce type d'activités.

Les annexes à condition d'être situées à une distance d'au moins 15 m de l'emprise publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du site.

Les bâtiments existants situés sur la place du Midi pourront être réhabilités avec un gabarit maximum de R+2 et un toit terrasse obligatoire.

**En secteur Uaec**, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du site.

**En secteur Uab** les constructions et aménagements devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

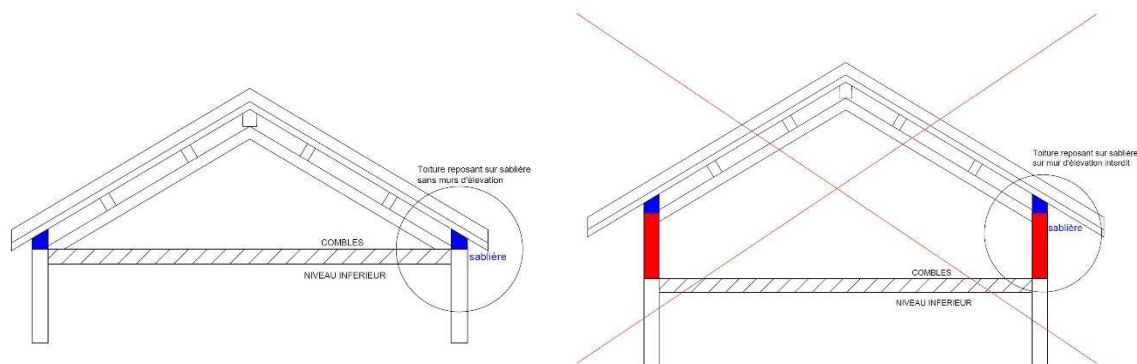
Toute opération de construction destinée à l'habitation devra respecter la répartition suivante :  
De 15 à 30 logements créés : 30 % de la surface de plancher autorisée sera obligatoirement affectée à du logement locatif social.

Toute opération supérieure à 30 logements créés : 40 % de la surface de plancher autorisée sera obligatoirement affectée à du logement social (locatif, accession pérenne sous forme de Bail Réel Solidaire) selon la répartition suivante : de 15 à 20 % en locatif social et de 20 à 25 % en accession sociale.

Conformément aux prescriptions du PLH, les logements sociaux à réaliser devront respecter une répartition des types de logements, déterminée selon la taille suivante :

- T1 : 14%
- T2 : 44%
- T3 : 22%
- T4 : 17%
- T5 : 2%

**En secteur Uab2**, pour des raisons liées à la préservation du patrimoine bâti et environnemental, seul est autorisé, dans le volume existant, la réhabilitation ou le réaménagement du bâti existant, avec une préservation des façades et de la pente des toitures. Par ailleurs, sur les parcelles résiduelles, et toujours pour des raisons liées à la préservation du patrimoine bâti et environnemental, seule est autorisée l'implantation de nouvelles constructions de type habitat individuel, dans le respect de l'article Ua13. Ces dernières ne pourront dépasser un gabarit de R+1+comble calculé à partir de la sablière (cf. schémas ci-après) ou R+1 toit terrasse en fonction de l'intégration du projet dans son environnement.



**En secteur Uaec** les constructions et aménagements devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à leur approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et au déneigement.

Une plate-forme de retournement fonctionnelle devra être prévue pour les véhicules, de dimensions 6m x 6m ou équivalent devant chaque stationnement à 7% de pente maximum.

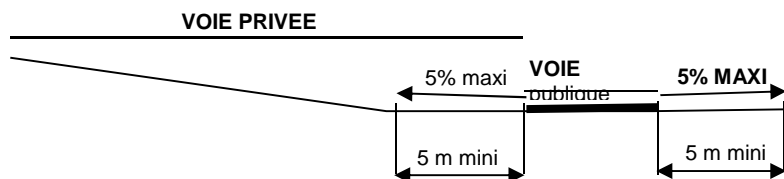
#### Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Selon la configuration des lieux, une surlargeur ponctuelle ou un aménagement spécifique (chicane, sens prioritaire de passage, ...) pourra être demandé afin de faciliter le croisement des véhicules ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies nouvelles privées devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;

#### Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique avec une pente de 5 % maximum.



### **En secteur Uaec**

Pour une période transitoire, dans le cas où une opération de construction ne porterait pas sur la totalité d'un îlot, un dispositif d'accès autre pourra être admis, en concertation avec le gestionnaire de la voirie.

## **ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.
- Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- La décision de mettre en place un séparateur d'hydrocarbures doit être prise après une analyse au cas par cas. L'objectif de cette analyse sera d'évaluer le potentiel polluant du site et de proposer des solutions adaptées à la maîtrise des apports polluants. (limiter l'imperméabilisation, rétention par noue végétalisée, tranchée drainante superficielle, séparateur d'hydrocarbures, etc.).

### Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

### Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

## **ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans Objet.

## **ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le présent article concerne non seulement l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes mais également aux voies et emprises publiques futures matérialisées par des emplacements réservés à cet effet.

Les bâtiments doivent être implantés en limite des voies et emprises publiques et être réalisés en ordre continu sur une profondeur de 15 m maximum à partir de cette limite.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs.

Les balcons et surplombs de construction, jusqu'à 0,80 m, ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur est supérieure ou égale à 8 mètres. Ils doivent être placés à 4,50 mètres au moins au-dessus du sol, à moins qu'il n'existe devant la façade un trottoir de 1,30 mètre de largeur au moins, auquel cas la hauteur de 4,50 mètres peut être réduite jusqu'au minimum de 3,00 mètres.

Les présentes règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les annexes non accolées et les parkings couverts hors bande de 15 mètres depuis l'emprise publique.

En tout état de cause, l'implantation des annexes et parkings couverts non intégrés au volume de la construction n'est pas autorisée en limite des voies et emprises publiques.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit à l'intérieur de l'îlot.

**En secteurs Uab et Uab2**, les bâtiments doivent être implantés en limite des voies et emprises publiques et être réalisés en ordre continu sur une profondeur de 15 m maximum à partir de cette limite, sauf les gabarits R+1+Combles ou R+1+attique qui pourront s'implanter jusqu'en limite.  
Dans le cas de construction en angle, le retour de façade devra être amorcé, sauf **en secteurs Uab et Uab2**.

**En secteur Uaec**, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs.

Le recul entre l'emprise publique et l'implantation du bâti sera de 2 mètres minimum, mais l'implantation de bâti jusqu'en limite des emprises publiques est autorisée si la démarche architecturale est fondée.

## **ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives (constructions en mitoyenneté) aboutissant aux voies. Toutefois, en dehors de la bande des 15 mètres depuis l'emprise publique, un recul de 3 mètres minimum est obligatoire sauf pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et commercial pour lesquelles aucun recul n'est imposé.

Les annexes à une construction et les parkings couverts non intégrés au volume de la construction seront implantés hors bande des 15 mètres à partir de l'emprise publique et sans condition de recul, à condition que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 mètres maximum. Leur hauteur ne doit pas excéder 2m 50 m à la sablière et 4m en tout point de la couverture du toit par rapport aux terrains naturel et aménagé situés à l'aplomb.

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite des propriétés voisines.

**En secteurs Uab et Uab2**, les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit à 4 mètres minimum des propriétés voisines.

**En secteur Uaec**, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

Le recul entre la limite séparative et l'implantation du bâti sera de 1,50m minimum, mais l'implantation du bâti jusqu'en limite séparative est autorisée s'il jouxte une construction semblable.

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite des propriétés voisines.

#### **ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES**

Implantation libre, dans le respect des autres règles de la zone et notamment des articles Ua 6 et Ua 7.

#### **ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas limitée sur une profondeur de 15 mètres à partir de la voie ou de l'emprise publique. Toutefois, au-delà de la bande des 15 mètres à partir de l'emprise publique, le CES est limité à 0,50.

**En secteur Uab** et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le CES n'est pas limité.

**En secteur Uaec**, les contraintes édictées ci-dessus ne s'appliquent pas.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux en contact avec le sol
- les terrasses et les piscines situées à moins de 0.20 m de hauteur par rapport au terrain naturel
- l'emprise et la projection verticale des escaliers

#### **ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, la différence d'altitude en tout point de la construction et le point projeté à l'aplomb de l'emprise publique ne doit pas dépasser 15 m, en s'alignant sur la hauteur à l'égout de l'un des bâtiments anciens de proximité de référence repérés sur le document graphique.

**En secteur Uaa**, hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, la différence d'altitude en tout point de la construction et le point projeté à l'aplomb de l'emprise publique ne doit pas dépasser 10 m avec un gabarit maximum de R+1+C.

**En secteur Uab**, hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, la différence d'altitude en tout point de la construction et le point projeté à l'aplomb de l'emprise publique ne doit pas dépasser 15 m avec un gabarit maximum de R+3+C ou R+3. Les combles ne sont pas aménageables en habitation.

**En zone Ua, secteurs Uaa et Uab**, en dehors de la bande des 15 mètres à partir de l'emprise publique, la hauteur est limitée à 4 mètres par rapport aux terrains naturel et aménagés situés à l'aplomb, tout en respectant la règle pour les annexes et parkings couverts définie à l'article Ua7.

**En secteur Uaec**, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

Les constructions ne doivent pas dépasser le niveau R+4+attique+combles ou R+4+double attique, correspondant à une hauteur maximale de 24 mètres.

Les hauteurs dont il est question au paragraphe précédent ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, ouvrages techniques à destination des équipements à caractère environnemental...

Lorsque le terrain est en pente, les hauteurs sont calculées à partir du terrain naturel (TN) sur l'avenue de St Martin qui constitue le point de référence. En cas de différents niveaux de TN à différents points du terrain, le TN le plus haut sera pris comme référence.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

## **ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales applicables à toutes les constructions autorisées dans la zone sauf celles disposant du caractère d'équipement public et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les divers modes d'occupation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture existante, la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relèvera de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

En ce sens, toute construction doit être en harmonie avec la composition régionale du bâti traditionnel du centre de Sallanches et s'inscrire dans le respect de ses caractéristiques essentielles.

L'orientation du faîtage des constructions doit être parallèle aux voies publiques, sauf **en secteur Uab** où l'orientation sera appréciée en fonction de l'intégration du bâti dans l'environnement immédiat.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

L'insertion des vérandas sera appréciée en fonction de la couleur et des matériaux utilisés, qui devront être similaires à ceux de la construction pré-existante.

### Façades

Sont interdits les imitations de matériaux (à l'exception de motifs peints en trompe l'œil dans l'esprit des décors sardes) ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage ou autres.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit – de préférence à la chaux - lissé, écrasé ou brossé.

La teinte des façades doit être définie à partir de la palette de couleurs déposée en mairie. L'emploi des couleurs franches est interdit, y compris le blanc. Les matériaux brillants sont interdits.

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

**Dans la zone Ua**, l'aspect des façades, le rythme et la proportion des ouvertures doivent être réalisés dans le respect des bâtiments anciens de proximité de référence repérés sur le document graphique.

**Dans la zone Ua et le secteur Uaa :**

- les façades sur rue devront marquer la trame parcellaire repérée au document graphique,
- les volets seront battants et à persiennes.

### Toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 70%, sauf **en secteur Uab** où les toits terrasses sont admis dans la mesure où ils sont bien intégrés dans l'environnement.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débordement disproportionné.

En dehors de la bande des 15 mètres, les toitures terrasses sont admises.

Les balcons devront être couverts en tout point par un débord de toiture.

Les éclatements de toiture type « baignoires » sont interdits.

Les ouvertures en toitures, types lucarnes ou fenêtres de toit, sont autorisées à titre exceptionnel sous réserve d'être limitées dans leur dimension, leur nombre et leur positionnement et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

Tout comble non aménagé ne pourra être éclairé que par des châssis de toiture de 40X60 cm maximum.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques, machineries ne devront pas dépasser le plan de la toiture, à l'exception des cheminées. Par ailleurs, les panneaux solaires et photovoltaïques placés ensemble sur un même pan de toiture pourront être admis s'ils respectent une certaine harmonie visuelle et sont intégrés dans l'environnement.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques sur toit plat ne devront pas, par leur nombre, position, inclinaison générer un impact visuel trop imposant dans l'environnement, notamment par rapport aux perspectives naturelles, urbaines et monumentales.

Les paraboles devront être intégrées dans l'environnement bâti et si possibles regroupées.

Dans les perspectives urbaines et monumentales suivantes : toitures exposées sur la place de l'église et la place Charles Albert, les dispositifs de récupération de l'énergie solaire ne seront pas admis.

### Clôtures

Sans objet sauf **en secteur Uab** où les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.

Les clôtures barbelées sont interdites, de même que les clôtures constituées de toiles plastifiées ou toute adjonction de toiles plastifiées à une clôture.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

**En secteur Uaec**, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

## Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. 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, aux paysages naturels ou urbains.

### **ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- pour les constructions destinées à l'habitation :  
2 places de stationnement minimum par logement  
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux, commerces et à l'artisanat :  
Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée, sauf en secteur Uab où une étude des besoins sera réalisée avec a minima 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (et 50 m<sup>2</sup> pour l'artisanat)
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique (type gîtes d'étape ou chambres d'hôtes ou autres) ou de restauration :  
1 place de stationnement par unité d'hébergement jusqu'à 40 unités d'hébergement puis 3 places supplémentaires de stationnement par tranche de 10 unités d'hébergement et 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant de plus de 75 m<sup>2</sup> Lorsqu'un tènement comporte déjà un ou plusieurs bâtiments, la règle, dans l'esprit de mutualisation sera appliquée sur l'ensemble. Par ailleurs, pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration, 30% des places de stationnement exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.
- pour les équipements publics ou d'intérêt général et collectif :  
Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Pour les projets de 4 logements et plus : 1 place visiteur maximum pour 4 logements pourra être demandée selon les besoins et l'importance de l'opération, étant ici précisé que tout commencement d'une tranche donnera lieu à une place de stationnement supplémentaire.

Pour les projets supérieurs à 10 logements, 75% des places de stationnement exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.

Pour les projets supérieurs à 3 logements, les places de stationnements enterrées ou intégrées au bâtiment principal ne devront pas être closes.

Les places de stationnements qui seraient réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de l'opération respecteront les dispositions suivantes : distance maximale 100 m calculée d'entrée de parking ou, à défaut de parking d'entrée d'immeuble, par les voies de circulation, et par aménagement matériel de nouvelles places et non l'utilisation de places déjà existantes

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul.  
Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Tout commencement d'une tranche donne lieu à une place de stationnement supplémentaire.

Pour les transformations, aménagements, changements de destination aucune place de stationnement n'est exigée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Toute nouvelle opération de plus de 3 logements collectifs doit prévoir un rangement sécurisé pour les deux roues des résidents et visiteurs. Les dimensions de ce rangement devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

**En secteur Uaec**, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

Le nombre de places de stationnement, hors des emprises publiques et des voies, affecté à une construction, est lié à la nature et à l'importance de cette construction. Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement minimum par logement avec 1 par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par unité d'hébergement jusqu'à 40 unités d'hébergement puis 3 places supplémentaires de stationnement par tranche de 10 unités d'hébergement. Lorsqu'un tènement comporte déjà un ou plusieurs bâtiments, la règle, dans un esprit de mutualisation sera appliquée sur l'ensemble

Pour les restaurants : 1 place de stationnement minimum par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant de plus de 75 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage de commerce et bureaux : 1 place de stationnement minimum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place de stationnement par établissement.

Pour les équipements publics, des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules, des employés et des visiteurs.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m40x5m et 6m de recul.

Tout commencement d'une tranche donne lieu à une place supplémentaire de stationnement.

Pour les transformations, aménagements, changements de destination aucune place de stationnement n'est exigée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### **ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

Chaque opération de construction ou d'aménagement du sol doit prévoir des espaces végétalisés clairement identifiés qui prendront la forme, en un seul tenant, hors délaissés, d'espaces libres à raison d'au moins 30 % de la superficie de la zone constructible support du projet. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

Pour les stationnements liés à l'habitation, les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être réalisées avec des matériaux drainants et perméables. L'enrobé sera limité à la voirie d'accès au (x) garages(s).

Il peut être exigé la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

**En secteur Uab**, chaque projet devra présenter une percée végétalisée de 3 m minimum, perpendiculaire au domaine public (front de rue), qui permette de supporter des modes doux (voir schéma en annexe 1).

**En secteur Uaec**, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

Les dalles supérieures des toitures-terrasses du niveau rez-de-chaussée des îlots 1 et 2 devront être traitées en végétalisation.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

#### **ARTICLE Ua 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ua 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## ZONE Ub avec secteurs Ub1 Uba et Uba1

Zone Ub : zone d'habitat collectif dense

Secteurs Uba, Ub1 et Uba1 : secteurs d'habitat collectif dense

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ub 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - les terrains de campings, les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
  - le stationnement des caravanes ;
  - les parcs ou terrains de sports ou de loisirs
  - les dépôts de véhicules de plus de 5 unités ;
  - les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ou à la création de voirie ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières
  - les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière ;
  - les constructions industrielles ;
  - les bâtiments ayant fonction d'entrepôts sauf en secteur Uba et sous conditions édictées à l'article Ub2 ;
  - Les commerces sauf en secteur Uba et sous conditions édictées à l'article Ub2 ;
  - Les bâtiments artisanaux ;
  - les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus ;
  - les antennes de radiotéléphonies ;
  - les éoliennes ;
  - les poteaux, pylônes, statues, gros outillages ou ouvrages du même type supérieurs à 12m de hauteur ;
  - les châssis et les serres supérieurs à 1 m 80 au-dessus du sol ;
  - dans une bande de 75 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250, les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont subordonnés à un avis favorable du transporteur. En cas d'avis défavorable du transporteur, un avis favorable du Préfet est requis ;
- de plus, dans une bande de 5 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250 les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits.

#### **ARTICLE Ub 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1. Rappels :**

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
  - d'être sans effet à leur égard,
  - de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
  - d'être imposés par des considérations architecturales particulières,
- nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du site.

Les annexes non habitables accolées plus deux annexes maximum non habitables non accolées ainsi qu'une piscine, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur les terrains comportant déjà une construction à usage d'habitation ou projetant sa réalisation, et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et d'emprise au sol par annexe.

**En zone Ub**, l'extension des bâtiments existants à usage de commerce ou d'artisanat se fera en priorité dans le volume existant ; en dehors du volume existant, seule est admise une extension dans la limite 30% de surface de plancher supplémentaire avec un maximum de 150 m<sup>2</sup>.

**En secteur Uba**, les commerces sont admis à la condition que la surface de vente de ceux-ci ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>. Les bâtiments liés à l'activité commerciale et ayant fonction d'entrepôts sont autorisés, dans la limite maximum de 100 m<sup>2</sup>.de Surface de Plancher.

**En secteurs Ub1 et Uba1**, toute opération de construction destinée à l'habitation devra respecter la répartition suivante :

De 15 à 30 logements créés : 30 % de la surface de plancher autorisée sera obligatoirement affectée à du logement locatif social.

Toute opération supérieure à 30 logements créés : 40 % de la surface de plancher autorisée sera obligatoirement affectée à du logement social (locatif, accession pérenne sous forme de Bail Réel Solidaire) selon la répartition suivante : de 15 à 20 % en locatif social et de 20 à 25 % en accession sociale.

Conformément aux prescriptions du PLH, les logements sociaux à réaliser devront respecter une répartition des types de logements, déterminée selon la taille suivante :

T1 : 14%  
T2 : 44%  
T3 : 22%  
T4 : 17%  
T5 : 2%

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des servitudes de mixité sociale existantes dans la zone et ses secteurs.

Les bâtiments patrimoniaux identifiés sur le document graphique sont soumis à permis de démolir. Ils peuvent être réhabilités sous réserve de conserver leur volume et le caractère architectural du bâti.

**Dans la zone Ub** les constructions et aménagements devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE**

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à leur approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et au déneigement.

Une plate-forme de retournement fonctionnelle devra être prévue pour les véhicules, de dimensions 6m x 6m ou équivalent devant chaque stationnement à 7% de pente maximum.

#### Voirie

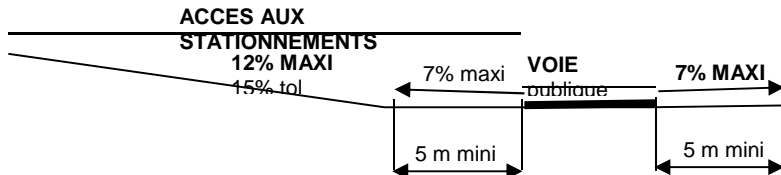
Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Selon la configuration des lieux, une surlargeur ponctuelle ou un aménagement spécifique (chicane, sens prioritaire de passage, ...) pourra être demandé afin de faciliter le croisement des véhicules ;

- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;

### Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès ou d'une voirie privés à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ;



La pente des nouveaux accès et nouvelles voiries depuis la voie publique jusqu'aux stationnements intérieurs et/ou extérieurs des véhicules sera de 7% maximum sur les 5 premiers mètres, puis de 12% maximum avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain jusqu'aux stationnements sous réserve du respect de la pente de plate-forme indiquée au paragraphe accès.

### **ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.
- Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- La décision de mettre en place un séparateur d'hydrocarbures doit être prise après une analyse au cas par cas. L'objectif de cette analyse sera d'évaluer le potentiel polluant du site et de proposer des solutions adaptées à la maîtrise des apports polluants. (limiter l'imperméabilisation, rétention par noue végétalisée, tranchée drainante superficielle, séparateur d'hydrocarbures, etc).

#### Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

### Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

## **ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans Objet.

## **ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le présent article concerne non seulement l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes mais également aux voies et emprises publiques futures matérialisées par des emplacements réservés à cet effet.

Les constructions doivent respecter un recul minimum 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, sauf :

- sur la portion délimitée au document graphique, rue Pierre Solliard de Méribel où les constructions doivent s'implanter en limite de l'emprise publique.

Le recul doit être mesuré à l'horizontale.

Cette règle ne s'applique pas aux voies privées de lotissement et servitudes de passage, même ouvertes à la circulation publique et pour lesquelles il est fait application de l'article 7.

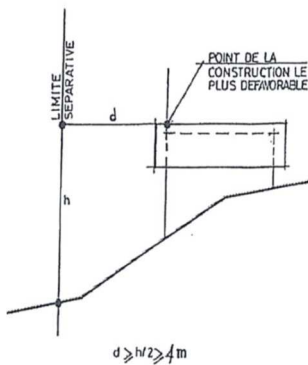
Lorsque le bâti est implanté en limite de l'emprise publique, les balcons et surplombs de construction, jusqu'à 0,80 m, ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur est supérieure ou égale à 8 mètres. Ils doivent être placés à 4,50 mètres au moins au-dessus du sol, à moins qu'il n'existe devant la façade un trottoir de 1,30 mètre de largeur au moins, auquel cas la hauteur de 4,50 mètres peut être réduite jusqu'au minimum de 3,00 mètres.

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Toutefois la construction en mitoyenneté est autorisée si elle crée un alignement de plus de 30 m le long des voies publiques

Les constructions annexes non habitables à l'exception des piscines peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 2 m 50 m à la sablière et 4m en tout point de la couverture du toit par rapport aux terrains naturel et aménagés situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 ml.

Les margelles des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum. Les ouvrages en lien avec la gestion des eaux pluviales, les dispositifs d'assainissement non collectifs, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum. » En outre, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport aux terrains naturels et aménagés.

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects, hormis pour les annexes édifiées en limite de propriété.

Le recul se calcule par rapport aux limites du terrain d'assiette du projet.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

#### **ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES**

Implantation libre.

#### **ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité à 0,40.

Pour les équipements publics et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le CES n'est pas limité.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux en contact avec le sol
- les terrasses et les piscines situées à moins de 0.20 m de hauteur par rapport au terrain naturel
- l'emprise et la projection verticale des escaliers

## **ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, la différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain naturel et aménagé situés à l'aplomb ne doit pas dépasser 15 m avec un gabarit maximum de R+3+C ou R+3+Attique.

Dans le secteur Ub1 situé le long de l'avenue de Genève, le gabarit maximum autorisé ne pourra dépasser R+2.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

## **ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales applicables à toutes les constructions autorisées dans la zone sauf les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les divers modes d'occupation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture existante, la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les constructions, dont la conception générale ou de détail relèvera de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Dans les secteurs de plaine composés majoritairement de bâtiments à identité urbaine ou péri urbaine, les constructions à usage d'habitation devront présenter une typologie adaptée à ce paysage, tant par leur volumétrie que par leur aspect extérieur. Toute référence à une typologie de montagne est proscrite.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

L'insertion des vérandas sera appréciée en fonction de la couleur et des matériaux utilisés, qui devront être similaires à ceux de la construction pré-existante.

### Façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage ou autres.

Les ouvertures en façades devront être adaptées aux usages des bâtiments.

Les maçonneries destinées être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

L'emploi des couleurs franches est interdit, y compris le blanc. Les matériaux brillants sont interdits.

### Toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 60%, sauf pour les toits terrasses autorisés dans les conditions ci-après.

Des adaptations aux pentes de toiture allant jusqu'aux toitures terrasse pourront être accordées dans la mesure où cette adaptation ne porte pas atteinte à l'environnement.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 m sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débordement disproportionné, à l'exception des annexes non habitables pour lesquelles les débordements pourront être réduits.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux traditionnels ou présenter un aspect et une teinte similaires à ceux de la majorité des constructions environnantes.

Les éclatements de toiture type « baignoires » sont interdits.

Les ouvertures en toitures, types lucarnes ou fenêtres de toit, sont autorisées à titre exceptionnel sous réserve d'être limitées dans leur dimension, leur nombre et leur positionnement et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

Tout comble non aménagé ne pourra être éclairé que par des châssis de toiture de 40X60 cm maximum.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques, machineries ne devront pas dépasser le plan de la toiture, à l'exception des cheminées. Par ailleurs, les panneaux solaires et photovoltaïques placés ensemble sur un même pan de toiture pourront être admis s'ils respectent une certaine harmonie visuelle et sont intégrés dans l'environnement.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques sur toit plat ne devront pas, par leur nombre, position, inclinaison générer un impact visuel trop imposant dans l'environnement, notamment par rapport aux perspectives naturelles, urbaines et monumentales.

Les paraboles devront être intégrées dans l'environnement bâti et si possibles regroupées.

### Clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.

Les clôtures barbelées sont interdites, de même que les clôtures constituées de toiles plastifiées ou toute adjonction de toiles plastifiées à une clôture.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

### Dispositions spécifiques applicables uniquement pour les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- pour les constructions destinées à l'habitation :  
2 places de stationnement minimum par logement  
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux, commerces et à l'artisanat :  
Une étude des besoins sera réalisée avec a minima 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (et 50 m<sup>2</sup> pour l'artisanat)
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique (type gîtes d'étape ou chambres d'hôtes ou autres) ou de restauration :

1 place de stationnement par unité d'hébergement jusqu'à 40 unités d'hébergement puis 3 places supplémentaires de stationnement par tranche de 10 unités d'hébergement et 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant de plus de 75 m<sup>2</sup>. Lorsqu'un tènement comporte déjà un ou plusieurs bâtiments, la règle, dans un esprit de mutualisation sera appliquée sur l'ensemble. Par ailleurs, pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration, 30% des places de stationnement exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.

- pour les équipements publics ou d'intérêt général et collectif :  
Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Pour les projets de 4 logements et plus : 1 place visiteur maximum pour 4 logements pourra être demandée selon les besoins et l'importance de l'opération, étant ici précisé que tout commencement d'une tranche donnera lieu à une place de stationnement supplémentaire.

Pour les projets supérieurs à 10 logements, 75% des places de stationnement exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.

Pour les projets supérieurs à 3 logements, les places de stationnements enterrées ou intégrées au bâtiment principal ne devront pas être closes.

Les places de stationnements qui seraient réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de l'opération respecteront les dispositions suivantes : distance maximale 100 m calculée d'entrée de parking ou, à défaut de parking d'entrée d'immeuble, par les voies de circulation, et par aménagement matériel de nouvelles places et non l'utilisation de places déjà existantes

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul.  
Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Tout commencement d'une tranche donne lieu à une place de stationnement supplémentaire.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de nouvelles places de stationnement exigé sera appliqué uniquement sur le projet.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnement liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Toute nouvelle opération de plus de 3 logements collectifs doit prévoir un rangement sécurisé pour les deux roues des résidents et visiteurs. Les dimensions de ce rangement devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

### **ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

Chaque opération de construction ou d'aménagement du sol doit prévoir des espaces végétalisés clairement identifiés qui prendront la forme, en un seul tenant, hors délaissés, d'espaces libres à raison d'au moins 30 % de la superficie de la zone constructible support du projet. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

Pour les stationnements liés à l'habitation, les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être réalisées avec des matériaux drainants et perméables. L'enrobé sera limité à la voirie d'accès au (x) garages(s).

Il peut être exigé la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée. Il est notamment exigé que le solde des surfaces bâties ou destinées aux stationnements soit aménagé en espace vert.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès, sauf en cas d'impossibilité technique liée à une forte pente.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.).

Tous les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

#### **ARTICLE Ub 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ub 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## ZONE Uc avec secteurs Uca, Ucb et Ucc

Zone Uc : zone d'habitat de densité moyenne

Secteur Uca : secteur d'habitat de densité moyenne

Secteur Ucc : secteur d'habitat de densité moyenne

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Uc 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les terrains de campings, les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs ;
- les dépôts de véhicules de plus de 5 unités ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ou à la création de voirie ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions industrielles ;
- les bâtiments ayant fonction d'entrepôts ;
- les éoliennes ;
- les poteaux, pylônes, statues, gros outillages ou ouvrages du même type supérieurs à 12m de hauteur ;
- les châssis et serres supérieurs à 1m80 au-dessus du sol ;
- les antennes de radiotéléphonies ;
- dans une bande de 75 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250, les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont subordonnés à un avis favorable du transporteur. En cas d'avis défavorable du transporteur, un avis favorable du Préfet est requis ;
- de plus, dans une bande de 5 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250 les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits.

#### **ARTICLE Uc 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1. Rappels :**

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

La longueur des façades sur voies et emprises publiques des bâtiments autorisés dans la zone ne doit pas dépasser 25 mètres linéaires maximum. Les décrochés jusqu'à dix mètres de profondeur ne permettent pas de déroger à cette règle; toutefois, en cas de décrochés supérieurs à 10 mètres, l'articulation entre les volumes doit permettre une bonne intégration du projet dans l'environnement naturel et bâti ; à défaut, l'autorité compétente pourra refuser cette dérogation.

En dehors des secteurs de mixité sociale repérés sur le document graphique, en zone Uc et secteurs Uca, les opérations de plus de 15 logements sur un même tènement devront affecter 20% de la surface de plancher à du logement locatif social.

Conformément aux prescriptions du PLH, les logements sociaux à réaliser devront respecter une répartition des types de logements, déterminée selon la taille suivante :

- T1 : 14%
- T2 : 44%
- T3 : 22%
- T4 : 17%
- T5 : 2%

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du site.

Les annexes non habitables accolées plus deux annexes maximum non habitables non accolées ainsi qu'une piscine, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur les terrains comportant déjà une construction à usage d'habitation ou projetant sa réalisation, et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et d'emprise au sol par annexe.

Les commerces dont la surface de vente est limitée à 80 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Les bâtiments patrimoniaux identifiés sur le document graphique sont soumis à permis de démolir. Ils peuvent être réhabilités sous réserve de conserver leur volume et le caractère architectural du bâti.

**Dans le secteur Ucc**, les constructions et aménagements devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "le Clos des Baz".

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uc 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité.

En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à leur approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et au déneigement.

Une plate-forme de retournement fonctionnelle devra être prévue pour les véhicules, de dimensions 6m x 6m minimum ou équivalent devant chaque stationnement à 7% de pente maximum.

#### Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

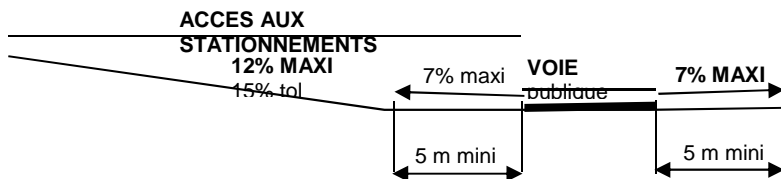
- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Selon la configuration des lieux, une surlargeur ponctuelle ou un aménagement spécifique (chicane, sens prioritaire de passage, ...) pourra être demandé afin de faciliter le croisement des véhicules ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

- les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles).

### Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès ou d'une voirie privé à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique;

La pente des nouveaux accès et nouvelles voiries depuis la voie publique jusqu'aux stationnements intérieurs et/ou extérieurs des véhicules sera de 7% maximum sur les 5 premiers mètres, puis de 12% maximum avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain jusqu'aux stationnements sous réserve du respect de la pente de plate-forme indiquée au paragraphe accès.



## **ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.
- Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- La décision de mettre en place un séparateur d'hydrocarbures doit être prise après une analyse au cas par cas. L'objectif de cette analyse sera d'évaluer le potentiel polluant du site et de proposer des solutions adaptées à la maîtrise des apports polluants. (limiter l'imperméabilisation, rétention par noue végétalisée, tranchée drainante superficielle, séparateur d'hydrocarbures, etc.).

### Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

### Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.



Les margelles des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum. Les ouvrages en lien avec la gestion des eaux pluviales, les dispositifs d'assainissement non collectifs, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum. » En outre, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport aux terrains naturels et aménagés.

Les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation d'un accès ou d'une voirie peuvent être implantés sans condition de recul.

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects, hormis pour les annexes édifiées en limite de propriété.

Le recul se calcule par rapport aux limites du terrain d'assiette du projet.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

### **ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES**

Les constructions à usage d'habitation, à l'exclusion des annexes non habitables, respecteront entre elles un recul de 8 m.

### **ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité à 0,35.

**En secteur Uca**, le CES est limité à 0,30.

Dans les secteurs concernés par le PPR (Plan de Prévention des Risques) où le CES autorisé est différent de celui de la zone urbaine correspondante, le CES le plus restrictif sera obligatoirement appliqué.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le CES n'est pas limité.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux en contact avec le sol
- les terrasses et les piscines situées à moins de 0.20 m de hauteur par rapport au terrain naturel
- l'emprise et la projection verticale des escaliers

### **ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation,

**En zone Uc et secteur Uca** : la différence d'altitude entre tout point de la sablière et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 10,50m et la différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 15m. Cette règle ne concerne pas les affouillements ponctuels nécessaires pour accéder aux garages.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximum par rapport au terrain naturel et aménagé ne doit pas dépasser 12 m.

**En secteur Ucc**, on rappellera qu'en fonction de l'OAP, la différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb ne doit pas dépasser un gabarit de R+3+attique d'un seul niveau.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

## **ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### Dispositions générales applicables à toutes les constructions autorisées dans la zone sauf les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les divers modes d'occupation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture existante, la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les constructions, dont la conception générale ou de détail relèvera de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Dans les secteurs de plaine composés majoritairement de bâtiments à identité urbaine ou péri urbaine, les constructions à usage d'habitation devront présenter une typologie adaptée à ce paysage, tant par leur volumétrie que par leur aspect extérieur. Toute référence à une typologie de montagne est proscrite.

L'orientation du faitage des constructions doit être celle de la majorité des faitages environnants ; lorsque l'impact visuel le justifie, le faitage sera orienté perpendiculairement aux courbes de niveaux ; des adaptations pourront être faites en fonction des « accidents » liés à la topographie des lieux.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

L'insertion des vérandas sera appréciée en fonction de la couleur et des matériaux utilisés, qui devront être similaires à ceux de la construction pré-existante.

### Façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage etc.

Les ouvertures en façades devront être adaptées aux usages des bâtiments.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

L'emploi des couleurs franches est interdit, y compris le blanc. Les matériaux brillants sont interdits.

Si l'environnement le justifie, les constructions privilégieront l'aspect traditionnel type "massif des Aravis Nord" en poteaux cadres et madriers empilés.

Sont prohibées les constructions de madriers bois croisés ou en rondins dont la surface au sol excéderait 20 m<sup>2</sup>.

### Toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 60%, sauf pour les toits terrasses autorisés dans les conditions ci-après.

Des adaptations aux pentes de toiture allant jusqu'aux toitures terrasses pourront être accordées dans la mesure où cette adaptation ne porte pas atteinte à l'environnement.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux traditionnels ou présenter un aspect et une teinte similaires à ceux de la majorité des constructions environnantes.

Les débordements de toiture obligatoires, doivent avoir un minimum 1,00 m, à l'exception des annexes non habitables pour lesquelles les débordements pourront être réduits et des constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Les ouvertures en toitures, types lucarnes ou fenêtres de toit, sont autorisées à titre exceptionnel sous réserve d'être limitées dans leur dimension, leur nombre et leur positionnement et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

Tout comble non aménagé ne pourra être éclairé que par des châssis de toiture de 40 x 60 cm maximum.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques, machineries ne devront pas dépasser le plan de la toiture, à l'exception des cheminées. Par ailleurs, les panneaux solaires et photovoltaïques placés ensemble sur un même pan de toiture pourront être admis s'ils respectent une certaine harmonie visuelle et sont intégrés dans l'environnement.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques sur toit plat ne devront pas, par leur nombre, position, inclinaison générer un impact visuel trop imposant dans l'environnement, notamment par rapport aux perspectives naturelles, urbaines et monumentales.

Les paraboles devront être intégrées dans l'environnement bâti et si possible regroupées.

Dans la perspective urbaine et monumentale suivante : toitures exposées sur la place de l'église, les dispositifs de récupération de l'énergie solaire ne seront pas admis.

#### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.

Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites, de même que les clôtures constituées de toiles plastifiées ou toute adjonction de toiles plastifiées à une clôture.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

#### Dispositions spécifiques applicables uniquement pour les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. 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, aux paysages naturels ou urbains.

### **ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- pour les constructions destinées à l'habitation :
  - 2 places de stationnement minimum par logement dont la moitié couverte
  - 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux, commerces et à l'artisanat :
  - Une étude des besoins sera réalisée avec a minima 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (et 50 m<sup>2</sup> pour l'artisanat)

- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique (type gîtes d'étape ou chambres d'hôtes ou autres) ou de restauration :  
1 place de stationnement par unité d'hébergement jusqu'à 40 unités d'hébergement puis 3 places supplémentaires de stationnement par tranche de 10 unités d'hébergement et 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant de plus de 75 m<sup>2</sup>. Lorsqu'un tènement comporte déjà un ou plusieurs bâtiments, la règle, dans un esprit de mutualisation sera appliquée sur l'ensemble. Par ailleurs, pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration, 30% des places de stationnement exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal
- pour les équipements publics ou d'intérêt général et collectif :

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Pour les projets de 4 logements et plus : 1 place visiteur maximum pour 4 logements pourra être demandée selon les besoins et l'importance de l'opération, étant ici précisé que tout commencement d'une tranche donnera lieu à une place de stationnement supplémentaire.

Pour les projets supérieurs à 10 logements, 75% des places de stationnement exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.

Pour les projets supérieurs à 3 logements, les places de stationnements enterrées ou intégrées au bâtiment principal ne devront pas être closes.

Les places de stationnements qui seraient réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de l'opération respecteront les dispositions suivantes : distance maximale 100 m calculée d'entrée de parking ou, à défaut de parking d'entrée d'immeuble, par les voies de circulation, et par aménagement matériel de nouvelles places et non l'utilisation de places déjà existantes

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul.  
Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Tout commencement d'une tranche donne lieu à une place de stationnement supplémentaire.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de nouvelles places de stationnement exigé sera appliqué uniquement sur le projet.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnement liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Toute nouvelle opération de plus de 3 logements collectifs doit prévoir un rangement sécurisé pour les deux roues des résidents et visiteurs. Les dimensions de ce rangement devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

### **ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

Chaque opération de construction ou d'aménagement du sol doit prévoir des espaces végétalisés clairement identifiés qui prendront la forme, en un seul tenant, hors délaissés, d'espaces libres à raison d'au moins 30% de la superficie de la zone constructible support du projet. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

Pour les stationnements liés à l'habitation, les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être réalisées avec des matériaux drainants et perméables. L'enrobé sera limité à la voirie d'accès au (x) garages(s).

Il pourra être exigé du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès, sauf en cas d'impossibilité technique liée à une forte pente.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les ouvrages type murs, enrochements devront être limités et être accompagnés d'une végétalisation permettant d'en limiter l'impact dans le paysage.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.).

Tous les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

#### **ARTICLE Uc 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Uc 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## ZONE Ud avec secteurs Uda et Uda1

Zone Ud : zone de construction de faible densité

Secteur Uda : secteur de hameaux

Secteur Uda1 : secteur de hameau avec dispositif spécifique d'évacuation des eaux usées

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ud 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les terrains de campings, les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs ;
- les dépôts de véhicules de plus de 5 unités ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ou à la création de voirie ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions industrielles ;
- les bâtiments ayant fonction d'entrepôts ;
- les éoliennes ;
- les poteaux, pylônes (à l'exception des pylônes supportant les lignes de transport d'électricité HTB), statues, gros outillages ou ouvrages du même type (à l'exception des ouvrages de transport d'électricité HTB) supérieurs à 12m de hauteur ;
- les châssis et serres supérieurs à 1m80 au-dessus du sol ;
- les antennes de radiotéléphonies ;
- les lieux de culte ;
- dans une bande de 75 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250, les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont subordonnés à un avis favorable du transporteur. En cas d'avis défavorable du transporteur, un avis favorable du Préfet est requis ; de plus, dans une bande de 5 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250 les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits.

#### **ARTICLE Ud 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1 Rappels :**

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du site.

Les annexes non habitables accolées plus deux annexes maximum non habitables non accolées ainsi qu'une piscine, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur les terrains comportant déjà une construction à usage d'habitation ou projetant sa réalisation, et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et d'emprise au sol par annexe.

Les commerces dont la surface de vente est limitée à 80 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Les constructions à usage d'artisanat sont tolérées sous réserve d'une bonne intégration dans le site et de non nuisance pour le voisinage.

Les bâtiments patrimoniaux identifiés sur le document graphique sont soumis à permis de démolir. Ils peuvent être réhabilités sous réserve de conserver leur volume et le caractère architectural du bâti.

**Dans la zone Ud** les constructions et aménagements devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans le secteur de "La Ferme", le garage automobile existant pourra implanter des annexes liées à son activité professionnelle sur des parcelles voisines sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Pour des raisons environnementales, paysagères et de sécurité publique, **en secteur Uda** du quartier de « Raccard-Les Câches-La Fley », pour toutes constructions ou tènements fonciers desservis par la route de « La Fley », seules les maisons individuelles sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol maximum de 0,12, d'une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage ou 7 mètres en cas de toit terrasse et d'un gabarit qui ne pourra excéder R+1+Combles. La hauteur maximale repose sur la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ud 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à leur approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et au déneigement.

Une plate-forme de retournement fonctionnelle devra être prévue pour les véhicules, de dimensions 6m x 6m minimum ou équivalent devant chaque stationnement à 7% de pente maximum.

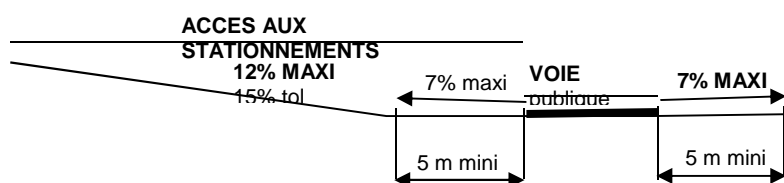
#### Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Selon la configuration des lieux, une surlargeur ponctuelle ou un aménagement spécifique (chicane, sens prioritaire de passage, ...) pourra être demandé afin de faciliter le croisement des véhicules ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;

## Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès ou d'une voirie privés à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique; La pente des nouveaux accès et nouvelles voiries depuis la voie publique jusqu'aux stationnements intérieurs et/ou extérieurs des véhicules sera de 7% maximum sur les 5 premiers mètres, puis de 12% maximum avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain jusqu'aux stationnements sous réserve du respect de la pente de plate-forme indiquée au paragraphe accès.



## **ARTICLE Ud 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée pour un usage unifamilial. Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une source privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, d'une autorisation des services sanitaires.

### Assainissement

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions des annexes sanitaires est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.
- Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- La décision de mettre en place un séparateur d'hydrocarbures doit être prise après une analyse au cas par cas. L'objectif de cette analyse sera d'évaluer le potentiel polluant du site et de proposer des solutions adaptées à la maîtrise des apports polluants. (limiter l'imperméabilisation, rétention par noue végétalisée, tranchée drainante superficielle, séparateur d'hydrocarbures, etc).

**En secteur Uda1**, les conditions d'évacuation des eaux usées sont spécifiées dans les annexes sanitaires.

### Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

### Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

## **ARTICLE Ud 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans Objet.

## **ARTICLE Ud 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le présent article concerne non seulement l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes mais également aux voies et emprises publiques futures matérialisées par des emplacements réservés à cet effet.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Le retrait doit être mesuré à l'horizontale.

Cette règle ne s'applique pas aux voies privées de lotissement et servitudes de passage, même ouvertes à la circulation publique et pour lesquelles il est fait application de l'article 7.

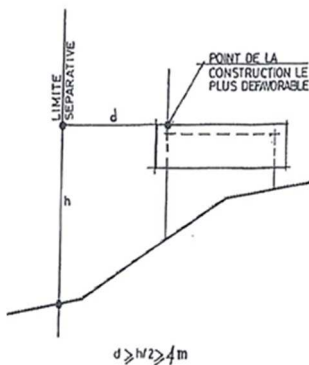
Une distance inférieure pourra être admise à titre exceptionnel, en fonction de l'implantation du bâti environnant ou de la topographie des lieux ou des contraintes du site.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques, hormis pour les lignes de transport d'électricité.

## **ARTICLE Ud 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Les constructions annexes non habitables à l'exception des piscines peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 2 m 50 m à la sablière et 4m en tout point de la couverture du toit par rapport aux terrains naturel et aménagés situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 ml.

Les margelles des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum. Les ouvrages en lien avec la gestion des eaux pluviales, les dispositifs d'assainissement non collectifs, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum. » En outre, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport aux terrains naturels et aménagés.

Les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation d'un accès ou d'une voirie peuvent être implantés sans condition de recul.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects, hormis pour les annexes édifiées en limite de propriété.

Le recul se calcule par rapport aux limites du terrain d'assiette du projet et s'applique pour chaque lot de lotissement. Dans le cas où un lot du lotissement serait limitrophe de la voie privée interne dudit lotissement, l'implantation de la construction peut s'effectuer jusqu'en limite de celle-ci.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

**En secteur Uda**, la construction en mitoyenneté est autorisée seulement si elle prolonge un alignement le long des voies publiques.

#### **ARTICLE Ud 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES**

Les constructions à usage d'habitation, à l'exclusion des annexes non habitables, respecteront entre elles un recul de 8 m.

#### **ARTICLE Ud 9 : EMPRISE AU SOL**

Le CES est limité à 0,30. Dans le secteur Uda du quartier de « Raccard-Les Câches-La Fley », le CES est limité à 0,12.

La règle s'applique pour chaque lot de lotissement. Le CES généré par la voirie interne du lotissement est réparti au prorata de la surface de chaque lot du lotissement.

Dans les secteurs concernés par le PPR (Plan de Prévention des Risques) où le CES autorisé est différent de celui de la zone urbaine correspondante, le CES le plus restrictif sera obligatoirement appliqué.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux en contact avec le sol
- les terrasses et les piscines situées à moins de 0.20 m de hauteur par rapport au terrain naturel
- l'emprise et la projection verticale des escaliers

## **ARTICLE Ud 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation,

**En zone Ud** la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 9 m avec un gabarit maximum de R+1+Combles. Cette règle ne concerne pas les affouillements ponctuels nécessaires pour accéder aux garages.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximum par rapport au terrain naturel et aménagé ne doit pas dépasser 7 m, avec un gabarit maximum de R+1.

En secteur Uda et Uda1 : la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 10,50 m avec un gabarit maximum de R+1+Combles. Cette règle ne concerne pas les affouillements ponctuels nécessaires pour accéder aux garages.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximum par rapport au terrain naturel et aménagé ne doit pas dépasser 7,50 m, avec un gabarit maximum de R+1.

Dans le secteur Uda du quartier de « Raccard-Les Câches-La Fley », la hauteur maximale est limitée à 9 mètres au faîtage ou 7 mètres en cas de toit terrasse avec un gabarit qui ne pourra excéder R+1+Combles. La hauteur maximale repose sur la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions devra respecter a minima comme a maxima la hauteur des constructions voisines.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

## **ARTICLE Ud 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales applicables à toutes les constructions autorisées dans la zone sauf les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les divers modes d'occupation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture des bâtiments traditionnels environnants, la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Dans les secteurs de plaine composés majoritairement de bâtiments à identité urbaine ou péri urbaine, les constructions à usage d'habitation devront présenter une typologie adaptée à ce paysage, tant par leur volumétrie que par leur aspect extérieur. Toute référence à une typologie de montagne est proscrite.

En ce sens, toute construction doit être en harmonie avec la composition régionale du bâti traditionnel et s'inscrire dans le respect de ses caractéristiques essentielles, particulièrement en secteur Uda.

Les constructions, dont la conception générale ou de détail relèvera de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants ; cependant, lorsque l'impact visuel le justifie, le faîtage sera orienté perpendiculairement aux courbes de niveaux ; des adaptations pourront être faites en fonction des « accidents » liés à la topographie des lieux.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

L'insertion des vérandas sera appréciée en fonction de la couleur et des matériaux utilisés, qui devront être similaires à ceux de la construction pré-existante.

### **En secteurs Uda et Uda1**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect, et des matériaux compatibles avec l'architecture des bâtiments environnants qui façonnent la composition des hameaux à préserver, en lien avec l'harmonie du paysage. Les constructions doivent être, de par leur volumétrie et leur emprise, en adéquation avec la densité et l'organisation spatiale du secteur de la majorité des bâtiments de même nature. Elles doivent générer une lecture du paysage en cohérence avec la morphologie du tissu bâti environnant afin de préserver l'identité caractéristique du coteau.

#### Façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage etc.

Les ouvertures en façades devront être adaptées aux usages des bâtiments.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

Sauf les chalets individuels construits de façon traditionnelle en bois, le revêtement des pans verticaux devra être constitué d'enduits de ciment à l'exception de certains éléments de la modénature des façades qui pourront être réalisés en matériaux naturels (pierre ou béton bouchardé pour les façades en rez-de-chaussée ou éléments particuliers des façades ; bois vernis, sablé ou peint, par exemple).

La modénature est le traitement ornemental de certains éléments structurels de la façade. Les principaux éléments sont le couronnement, la frise, le chapiteau, la base, les encadrements de tableaux.

Si l'environnement le justifie, les constructions privilégieront l'aspect traditionnel type "massif des Aravis Nord" en poteaux cadres et madriers empilés.

Sont prohibées les constructions en aspect madriers bois croisés ou en aspect rondins dont la surface au sol excéderait 20 m<sup>2</sup>.

**En Uda**, le traitement des façades doit mettre l'accent sur les bardages bois et le traitement architectural de type montagnard (balcon, rambarde, avancée de toiture...).

L'obligation d'harmoniser les constructions nouvelles, avec le bâti traditionnel conduit à déconseiller l'usage de matériaux brillants même satinés s'ils sont de teinte claire à l'exception des peintures sur ouvrages en bois ou en métal et des matériaux transparents.

Toutes les couleurs franches sont interdites y compris le blanc.

Les teintes reprendront celles de la majorité des constructions environnantes.

Des adaptations pourront être autorisées en fonction de l'environnement.

#### Toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 60%, sauf pour les toits terrasses autorisés dans les conditions ci-après.

Des adaptations aux pentes de toiture allant jusqu'aux toitures terrasses pourront être accordées dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à l'environnement.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux traditionnels ou présenter un aspect et une teinte similaires à ceux de la majorité des constructions environnantes.

Les débordements de toiture sont obligatoires et doivent avoir un minimum de 1,00m, à l'exception des annexes non habitables pour lesquelles les débordements pourront être réduits.

Les ouvertures en toitures, types lucarnes ou fenêtres de toit, sont autorisées à titre exceptionnel sous réserve d'être limitées dans leur dimension, leur nombre et leur positionnement et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

Tout comble non aménagé ne pourra être éclairé que par des châssis de toiture de 40 x 60 maximum.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques, machineries ne devront pas dépasser le plan de la toiture, à l'exception des cheminées. Par ailleurs, les panneaux solaires et photovoltaïques placés ensemble sur un même pan de toiture pourront être admis s'ils respectent une certaine harmonie visuelle et sont intégrés dans l'environnement.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques sur toit plat ne devront pas, par leur nombre, position, inclinaison générer un impact visuel trop imposant dans l'environnement, notamment par rapport aux perspectives naturelles, urbaines et monumentales.

Les paraboles devront être intégrées dans l'environnement bâti et si possible regroupées.

### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites, de même que les clôtures constituées de toiles plastifiées ou toute adjonction de toiles plastifiées à une clôture.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

### Dispositions spécifiques applicables uniquement pour les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE Ud 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- pour les constructions destinées à l'habitation :
  - 2 places de stationnement minimum par logement dont la moitié couverte
  - 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux, commerces et à l'artisanat :
  - Une étude des besoins sera réalisée avec a minima 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (et 50 m<sup>2</sup> pour l'artisanat)

- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique (type gîtes d'étape ou chambres d'hôtes ou autres) ou de restauration :

1 place de stationnement par unité d'hébergement jusqu'à 40 unités d'hébergement puis 3 places supplémentaires de stationnement par tranche de 10 unités d'hébergement et 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant de plus de 75 m<sup>2</sup>. Lorsqu'un tènement comporte déjà un ou plusieurs bâtiments, la règle, dans un esprit de mutualisation sera appliquée sur l'ensemble. Par ailleurs, pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration, 30% des places de stationnement exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.

- pour les équipements publics ou d'intérêt général et collectif :

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les places de stationnements qui seraient réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de l'opération respecteront les dispositions suivantes : distance maximale 100 m calculée d'entrée de parking ou, à défaut de parking d'entrée d'immeuble, par les voies de circulation, et par aménagement matériel de nouvelles places et non l'utilisation de places déjà existantes

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul.

Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Tout commencement d'une tranche donne lieu à une place de stationnement supplémentaire.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de nouvelles places de stationnement exigé sera appliqué uniquement sur le projet.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnement liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Toute nouvelle opération de plus de 3 logements collectifs doit prévoir un rangement sécurisé pour les deux roues des résidents et visiteurs. Les dimensions de ce rangement devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

## **ARTICLE Ud 13 :    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès, sauf en cas d'impossibilité technique liée à une forte pente.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les ouvrages type murs, enrochements devront être limités et être accompagnés d'une végétalisation permettant d'en limiter l'impact dans le paysage.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.).

Les aires de stationnement et de circulation extérieures au sein des propriétés privées doivent être réalisées avec des matériaux drainants et perméables (graviers, pavés engazonnés ..) L'enrobé sera limité à la voirie d'accès au (x) garages(s).

Chaque opération de construction ou d'aménagement du sol doit prévoir des espaces végétalisés clairement identifiés qui prendront la forme, en un seul tenant, hors délaissés, d'espaces libres à raison d'au moins 30% de la superficie de la zone constructible support du projet. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

Il pourra être exigé du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ud 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

#### **ARTICLE Ud 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ud 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

Zone Ue : zone d'équipements publics

Secteur Ue1 : secteur d'équipements médico-sociaux

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Ue 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **1 Rappel**

L'installation de caravanes isolées est soumise à autorisation.

#### **2 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article UE2. Sont également interdites :**

- dans une bande de 75 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250, les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont subordonnés à un avis favorable du transporteur. En cas d'avis défavorable du transporteur, un avis favorable du Préfet est requis ;
- de plus, dans une bande de 5 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250 les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits.

### **ARTICLE Ue 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1 Rappels :**

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les constructions ou occupations du sol sont admises uniquement si elles présentent le caractère d'intérêt général ou collectif y compris les logements aidés.

Les annexes sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités existantes ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie ou aux constructions soumises à autorisation admises dans la zone.

En outre, l'implantation des constructions devra être compatible dans le cas d'une orientation d'aménagement prévue dans cette zone.

En secteur Ue1, seuls sont autorisés les équipements médico-sociaux liés complémentaires aux équipements hospitaliers existants.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ue 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à leur approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et au déneigement.

Une plate-forme de retournement fonctionnelle devra être prévue pour les véhicules, de dimensions 6m x 6m ou équivalent devant chaque stationnement à 7% de pente maximum.

#### Voirie

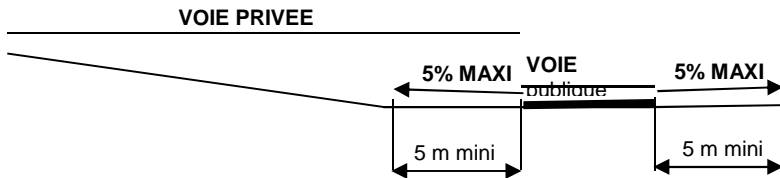
Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Selon la configuration des lieux, une surlargeur ponctuelle ou un aménagement spécifique (chicane, sens prioritaire de passage, ...) pourra être demandé afin de faciliter le croisement des véhicules ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

- les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;

### Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.



### **ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccord sera réalisé en accord avec le service gestionnaire.

#### Assainissement - eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.

Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées dans les annexes sanitaires.

#### Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile sont interdites dans cette zone.

### **ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans Objet.

### **ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Le retrait doit être mesuré à l'horizontale.

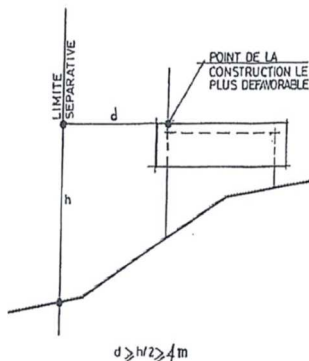
Cette règle ne s'applique pas aux voies privées de lotissement et servitudes de passage, même ouvertes à la circulation publique et pour lesquelles il est fait application de l'article 7.

Une distance inférieure pourra être admise à titre exceptionnel, en fonction de l'implantation du bâti environnant ou de la topographie des lieux ou des contraintes du site.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

## **ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Une distance inférieure pourra être admise à titre exceptionnel, en fonction de l'implantation du bâti environnant ou de la topographie des lieux ou des contraintes du site.

En outre, la construction en mitoyenneté est autorisée seulement si elle prolonge un alignement le long des voies publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation d'un accès ou d'une voirie peuvent être implantés sans condition de recul.

Les constructions annexes non habitables à l'exception des piscines peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 2 m 50 m à la sablière et 4m en tout point de la couverture du toit par rapport aux terrains naturel et aménagés situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 ml.

Les margelles des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum. Les ouvrages en lien avec la gestion des eaux pluviales, les dispositifs d'assainissement non collectifs, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum. » En outre, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport aux terrains naturels et aménagés.

Le recul se calcule par rapport aux limites du terrain d'assiette du projet.

## **ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES**

Implantation libre.

## **ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

## **ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

### **ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. 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, aux paysages naturels ou urbains.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité, et la visibilité en général.

### **ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules, des employés et des visiteurs.

Pour les projets de 4 logements et plus : 1 place visiteur maximum pour 4 logements pourra être demandée selon les besoins et l'importance de l'opération, étant ici précisé que tout commencement d'une tranche donnera lieu à une place de stationnement supplémentaire.

Pour les maisons de retraite et les établissements de santé, 30 % des places devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.

### **ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour les stationnements liés à l'habitation, les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être réalisées avec des matériaux drainants et perméables. L'enrobé sera limité à la voirie d'accès au (x) garages(s).

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

### **ARTICLE Ue 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

### **ARTICLE Ue 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## ZONE Ut

Zone Ut : zone touristique et de loisirs

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **1.1. ARTICLE Ut 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - les dépôts de véhicules de plus de 5 unités ;
  - les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
  - les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ou à la création de voirie ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - les constructions artisanales ;
  - les constructions à usage d'habitation sauf celles définies à l'article 2
  - les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière ;
  - les constructions industrielles ;
  - les entrepôts commerciaux supérieurs à 100 m<sup>2</sup>, sauf ceux intégrés aux commerces admis dans la zone
  - les éoliennes ;
  - les poteaux, pylônes, statues, gros outillages ou ouvrages du même type supérieurs à 12m de hauteur ;
  - les châssis et serres supérieurs à 1,80m au-dessus du sol ;
  - les antennes de radiotéléphonies ;
  - dans une bande de 75 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250, les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont subordonnés à un avis favorable du transporteur. En cas d'avis défavorable du transporteur, un avis favorable du Préfet est requis ;
- de plus, dans une bande de 5 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250 les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits.

### **ARTICLE Ut 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES sous conditions particulières**

#### **1. Rappels :**

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.

Dans cette zone, et à condition d'une bonne intégration dans l'environnement, seuls sont admis les aires de loisirs, les constructions nécessaires au fonctionnement des aires de loisirs, les campings et caravanings, les hébergements hôteliers ainsi que les constructions à usage commercial liées au tourisme. Par dérogation, les équipements publics sont admis ainsi que les annexes fonctionnelles à condition d'être liées aux constructions énumérées ci-dessus. Les logements sont également admis aux conditions cumulatives suivantes :

- dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activité, sauf pour les campings ;
- seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone ;
- dans la limite de 1 local de surveillance par activité ;
- dans la limite maximale de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du site.

Les constructions devront respecter les prescriptions spécifiques du PPR.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ut 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à leur approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et au déneigement.

Une plate-forme de retournement fonctionnelle devra être prévue pour les véhicules, de dimensions 6m x 6m minimum ou équivalent devant chaque stationnement à 7% de pente maximum.

### Voirie

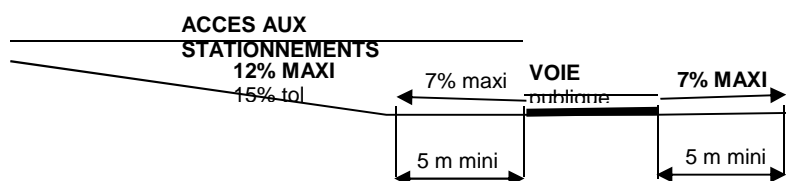
Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Selon la configuration des lieux, une surlargeur ponctuelle ou un aménagement spécifique (chicane, sens prioritaire de passage, ...) pourra être demandé afin de faciliter le croisement des véhicules ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;

### Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès ou d'une voirie privés à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique;

La pente des nouveaux accès et nouvelles voiries depuis la voie publique jusqu'aux stationnements intérieurs et/ou extérieurs des véhicules sera de 7% maximum sur les 5 premiers mètres, puis de 12% maximum avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain jusqu'aux stationnements sous réserve du respect de la pente de plate-forme indiquée au paragraphe accès.



## **ARTICLE Ut 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.
- Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

- La décision de mettre en place un séparateur d'hydrocarbures doit être prise après une analyse au cas par cas. L'objectif de cette analyse sera d'évaluer le potentiel polluant du site et de proposer des solutions adaptées à la maîtrise des apports polluants. (limiter l'imperméabilisation, rétention par noue végétalisée, tranchée drainante superficielle, séparateur d'hydrocarbures, etc.).

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits dans le cas avéré de manque de place.

#### Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

#### Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

### **ARTICLE Ut 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans Objet.

### **ARTICLE Ut 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Le retrait doit être mesuré à l'horizontale.

Cette règle ne s'applique pas aux voies privées de lotissement et servitudes de passage, même ouvertes à la circulation publique et pour lesquelles il est fait application de l'article 7.

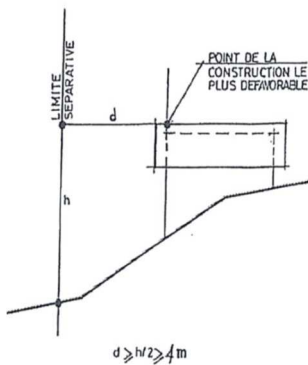
Une distance inférieure pourra être admise à titre exceptionnel, en fonction de l'implantation du bâti environnant ou de la topographie des lieux ou des contraintes du site.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE Ut 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Toutefois, la construction en mitoyenneté est autorisée seulement si elle prolonge un alignement le long des voies publiques.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'exécède pas 2,50 m à la sablière et 4m en tout point de la couverture du toit, par rapport aux terrains naturel et aménagés situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 ml.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects, hormis pour les annexes édifiées en limite de propriété.

Le recul se calcule par rapport aux limites du terrain d'assiette du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

#### **ARTICLE Ut 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ut 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux en contact avec le sol
- les terrasses et les piscines situées à moins de 0.20 m de hauteur par rapport au terrain naturel
- l'emprise et la projection verticale des escaliers

#### **ARTICLE Ut 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, la différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 12 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

## **ARTICLE Ut 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### Dispositions générales applicables à toutes les constructions autorisées dans la zone sauf les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les divers modes d'occupation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture des bâtiments traditionnels environnants, la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les constructions, dont la conception générale ou de détail relèvera de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

L'insertion des vérandas sera appréciée en fonction de la couleur et des matériaux utilisés, qui devront être similaires à ceux de la construction pré-existante.

### Façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage etc.

Les ouvertures en façades devront être adaptées aux usages des bâtiments.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

L'obligation d'harmoniser les constructions nouvelles, avec le bâti traditionnel conduit à déconseiller l'usage de matériaux brillants même satinés s'ils sont de teinte claire à l'exception des peintures sur ouvrages en bois ou en métal et des matériaux transparents.

Toutes les couleurs franches sont interdites y compris le blanc.

Les teintes reprendront celles de la majorité des constructions environnantes.

Des adaptations pourront être autorisées en fonction de l'environnement.

### Toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 60%, sauf pour les toitures terrasses autorisées dans les conditions ci-après.

Des adaptations aux pentes de toiture allant jusqu'aux toitures terrasses pourront être accordées dans la mesure où cette adaptation ne porte pas atteinte à l'environnement.

Les mouvements, éclatements de toiture et fenêtres de toit sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux traditionnels ou présenter un aspect et une teinte similaires à ceux de la majorité des constructions environnantes.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques, machineries ne devront pas dépasser le plan de la toiture, à l'exception des cheminées. Par ailleurs, les panneaux solaires et photovoltaïques placés ensemble sur un même pan de toiture pourront être admis s'ils respectent une certaine harmonie visuelle et sont intégrés dans l'environnement.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques sur toit plat ne devront pas, par leur nombre, position, inclinaison générer un impact visuel trop imposant dans l'environnement, notamment par rapport aux perspectives naturelles, urbaines et monumentales.

Les paraboles devront être intégrées dans l'environnement bâti et si possible regroupées.

### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites, de même que les clôtures constituées de toiles plastifiées ou toute adjonction de toiles plastifiées à une clôture.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

### Dispositions spécifiques applicables uniquement pour les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE Ut 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de chaque opération projetée.

Chaque place doit disposer y compris les circulations d'une surface minimum de 25 m<sup>2</sup>.

Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

## **ARTICLE Ut 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ut 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

### **ARTICLE Ut 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

### **ARTICLE Ut 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

Zone Ux : zone à vocation artisanale, commerciale, industrielle, hôtelière, d'entrepôt et de bureaux

Secteur Uxa : secteur à vocation commerciale, hôtelière ou de bureaux

Secteur Uxb : secteur à vocation artisanale, industrielle, hôtelière, de commerces de gros, d'activités de services accueillant de la clientèle ou d'entrepôt

Secteur Uxc : secteur à vocation artisanale, industrielle, hôtelière, d'entrepôt ou de commerces lié à l'activité économique existante

Secteur Uxd : secteur à vocation artisanale, industrielle, hôtelière, d'entrepôt ou d'habitat

Secteur Uxe : secteur à vocation commerciale, bureau, hôtelière ou d'habitat

Secteur Uxf : secteur à vocation artisanale, commerciale, hôtelière, de bureau ou d'habitat

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Ux 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les lieux de culte
- le stationnement des caravanes
- les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière
- les annexes fonctionnelles accolées ou non des constructions énumérées ci-dessus
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les éoliennes
- les poteaux, pylônes (à l'exception des pylônes supportant les lignes de transport d'électricité HTB), statues, gros outillages ou ouvrages du même type (à l'exception des ouvrages de transport d'électricité HTB) supérieurs à 12m de hauteur
- les châssis et serres supérieurs à 1,80m au-dessus du sol
- les antennes de radiotéléphonie
- dans une bande de 75 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250, les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont subordonnés à un avis favorable du transporteur. En cas d'avis défavorable du transporteur, un avis favorable du Préfet est requis ;
- de plus, dans une bande de 5 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250 les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits.

### **ARTICLE Ux 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1. Rappels :**

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

**Dans la zone Ux** sont admis les bâtiments destinés à l'artisanat, au commerce, à l'industrie, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier et la restauration et aux fonctions d'entrepôt à condition d'être raccordés aux réseaux publics et d'une bonne insertion dans l'environnement.

**En secteur Uxa**, sont uniquement admis les bâtiments destinés aux commerces, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier et la restauration à condition d'être raccordés aux réseaux publics et d'une bonne insertion dans l'environnement.

**En secteur Uxb**, sont uniquement admis les bâtiments ayant fonction d'entrepôt et les bâtiments destinés à l'industrie, à l'artisanat, aux commerces de gros, aux activités de services accueillant de la clientèle, à l'hébergement hôtelier et à la restauration à condition d'être raccordés aux réseaux publics et d'une bonne insertion dans l'environnement.

**En secteur Uxc**, sont uniquement admis les bâtiments ayant fonction d'entrepôt et les bâtiments destinés à l'industrie, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier et la restauration, aux commerces liés à l'activité économique existante dans le secteur à condition d'être raccordés aux réseaux publics et d'une bonne insertion dans l'environnement.

**En secteur Uxd**, sont uniquement admis les bâtiments ayant fonction d'entrepôt et les bâtiments destinés à l'industrie, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier et la restauration, à l'habitation, à condition d'être raccordés aux réseaux publics et d'une bonne insertion dans l'environnement.

**En secteur Uxe**, sont uniquement admis les bâtiments destinés aux commerces, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier et la restauration, à l'habitation, à condition d'être raccordés aux réseaux publics et d'une bonne insertion dans l'environnement.

**En secteur Uxf**, sont uniquement admis les bâtiments destinés aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier et la restauration, à l'habitation, à condition d'être raccordés aux réseaux publics et d'une bonne insertion dans l'environnement.

Toute opération de construction destinée à l'habitation devra respecter la répartition suivante :

De 15 à 30 logements créés : 30 % de la surface de plancher autorisée sera obligatoirement affectée à du logement locatif social.

Toute opération supérieure à 30 logements créés : 40 % de la surface de plancher autorisée sera obligatoirement affectée à du logement social (locatif, accession pérenne sous forme de Bail Réel Solidaire) selon la répartition suivante : de 15 à 20 % en locatif social et de 20 à 25 % en accession sociale.

Conformément aux prescriptions du PLH, les logements sociaux à réaliser devront respecter une répartition des types de logements, déterminée selon la taille suivante :

T1 : 14%

T2 : 44%

T3 : 22%

T4 : 17%

T5 : 2%

Les locaux de gardiennage sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activité,
- seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone,
- dans la limite de 1 local de surveillance par activité et à condition que la Surface de Plancher du local ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.

Les annexes fonctionnelles à condition qu'elles soient liées aux constructions autorisées dans la zone, hors cas édictés à l'alinéa précédent.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec l'aménagement de la zone.

Dans le secteur soumis à amendement Dupont, les règles respecteront celles prescrites dans l'étude spécifique figurant dans le rapport de présentation.

En secteurs Ux indicés les constructions et aménagements devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour l'aménagement de l'Avenue de Genève.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ux 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à leur approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et au déneigement.

Une plate-forme de retournement fonctionnelle devra être prévue pour les véhicules, de dimensions 6m x 6m minimum ou équivalent devant chaque stationnement à 7% de pente maximum.

#### Voirie

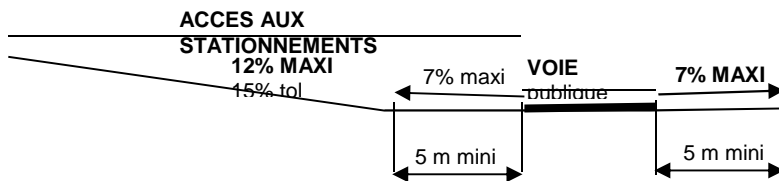
Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Selon la configuration des lieux, une surlargeur ponctuelle ou un aménagement spécifique (chicane, sens prioritaire de passage, ...) pourra être demandé afin de faciliter le croisement des véhicules ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;

### Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès ou d'une voirie privés à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

La pente des nouveaux accès et nouvelles voiries depuis la voie publique jusqu'aux stationnements intérieurs et/ou extérieurs des véhicules sera de 7% maximum sur les 5 premiers mètres, puis de 12% maximum avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain jusqu'aux stationnements sous réserve du respect de la pente de plate-forme indiquée au paragraphe accès.



## **ARTICLE Ux 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur. Plus spécifiquement, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que leur dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.

- Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- La décision de mettre en place un séparateur d'hydrocarbures doit être prise après une analyse au cas par cas. L'objectif de cette analyse sera d'évaluer le potentiel polluant du site et de proposer des solutions adaptées à la maîtrise des apports polluants (limiter l'imperméabilisation, rétention par noue végétalisée, tranchée drainante superficielle, séparateur d'hydrocarbures, etc.).

#### Energies et communications :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

#### Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

### **ARTICLE Ux 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans Objet.

### **ARTICLE Ux 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le présent article concerne non seulement l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes mais également aux voies et emprises publiques futures matérialisées par des emplacements réservés à cet effet.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques ou doivent respecter le recul minimum prévu par l'orientation d'aménagement s'il y a lieu.

Ce recul est porté à 18 m par rapport à l'axe de l'avenue André Lasquin.

Le retrait doit être mesuré à l'horizontale.

Cette règle ne s'applique pas aux voies privées de lotissement et servitudes de passage, même ouvertes à la circulation publique et pour lesquelles il est fait application de l'article 7.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques, hormis pour les lignes de transport d'électricité.

## **ARTICLE Ux 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Les constructions annexes non habitables à l'exception des piscines peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 2 m 50 m à la sablière et 4m en tout point de la couverture du toit par rapport aux terrains naturel et aménagés situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 ml.

Les margelles des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum. Les ouvrages en lien avec la gestion des eaux pluviales, les dispositifs d'assainissement non collectifs, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum. » En outre, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport aux terrains naturels et aménagés.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles dans le calcul des prospectifs, hormis pour les annexes édifiées en limite de propriété. Le recul se calcule par rapport aux limites du terrain d'assiette du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

## **ARTICLE Ux 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES**

Implantation libre

### **ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à 0,50.

Dans les secteurs concernés par le PPR (Plan de Prévention des Risques) où le CES autorisé est différent de celui de la zone urbaine correspondante, le CES le plus restrictif sera obligatoirement appliqué.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le CES n'est pas limité.

Dans le secteur Uxb de la zone Ux, uniquement pour les bâtiments destinés à l'industrie, le CES n'est pas limité.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux en contact avec le sol
- les terrasses et les piscines situées à moins de 0.20 m de hauteur par rapport au terrain naturel
- l'emprise et la projection verticale des escaliers

### **ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 m, à l'exclusion des ouvrages techniques tels que souches de cheminée, cages d'ascenseur, ventilations.

Pour les installations techniques indispensables à l'activité économique, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 25 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

**Dans le secteur Uxa** concerné par l'amendement Dupont :

- la hauteur sera calculée par rapport à la plate-forme remblayée
- pour les hôtels, la différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb pourra atteindre 15 m.

## **ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales applicables à toutes les constructions autorisées dans la zone sauf les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Un soin tout particulier sera demandé pour le traitement des façades et l'aménagement des abords vus depuis la voie ferrée, de l'avenue Lasquin, de l'autoroute, de l'avenue de Genève.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des aires de stockage, devront être entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés. Les aires de stockage à l'air libre sont interdites en façades sur l'avenue Lasquin et la rue Gal de Montfort.

**Dans le secteur Uxa** concerné par l'amendement Dupont :

tout exhaussement de sols construit et non construit ne pourra excéder la valeur de l'exhaussement du plateau actuel du centre commercial existant. Seules les pentes gravitaires nécessaires au bon écoulement des eaux pluviales et les modulations nécessaires à la gestion hydraulique permettront de déroger à cette règle.

### Façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment ou briques de montage.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

En fonction de l'environnement et de la nature du projet, un parement qualitatif pourra être imposé sur la façade principale.

**Dans le secteur Uxa** concerné par l'amendement Dupont, les teintes des bâtiments seront de tonalité soutenue mais non agressive. Les teintes blanc et noir sont interdites.

### Toitures

Pour les constructions comportant 1 ou plusieurs logements en sous-secteur Uxa2, la toiture comportera au moins 2 pans avec une pente comprise entre 40 et 60 %. Des adaptations aux pentes de toiture allant jusqu'aux toitures terrasses ou toitures courbes pourront être accordées à titre exceptionnel dans la mesure où le projet architectural le justifie et si cette adaptation ne porte pas atteinte à l'environnement.

Les toitures seront de teinte sombre.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques, machineries ne devront pas dépasser le plan de la toiture, à l'exception des cheminées. Par ailleurs, les panneaux solaires et photovoltaïques placés ensemble sur un même pan de toiture pourront être admis s'ils respectent une certaine harmonie visuelle et sont intégrés dans l'environnement.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques sur toit plat ne devront pas, par leur nombre, position, inclinaison générer un impact visuel trop imposant dans l'environnement, notamment par rapport aux perspectives naturelles, urbaines et monumentales.

### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur de 2 m maximum, elles doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.

Les clôtures barbelées sont interdites, de même que les clôtures constituées de toiles plastifiées ou toute adjonction de toiles plastifiées à une clôture.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dans le secteur Uxa concerné par l'amendement Dupont, les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 3 m.

### Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. 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, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- pour les constructions destinées à l'habitation :
  - 2 places de stationnement minimum par logement à l'exclusion des locaux de surveillance
  - 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux et aux commerces :
  - Une étude des besoins sera réalisée avec à minima 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie :
  - Une étude des besoins sera réalisée avec a minima 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt :
  - Une étude des besoins sera réalisée
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique (type gîtes d'étape ou chambres d'hôtes ou autres) ou de restauration :
  - 1 place de stationnement par unité d'hébergement jusqu'à 40 unités d'hébergement puis 3 places supplémentaires de stationnement par tranche de 10 unités d'hébergement et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant de plus de 75 m<sup>2</sup>. Lorsqu'un tènement comporte déjà un ou plusieurs bâtiments, la règle, dans un esprit de mutualisation sera appliquée sur l'ensemble.

Par ailleurs, pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration, 30% des places de stationnement exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.

- pour les équipements publics ou d'intérêt général et collectif :

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Dans les secteurs Uxd, Uxe et Uxf, pour les projets de 4 logements et plus : 1 place visiteur maximum pour 4 logements pourra être demandée selon les besoins et l'importance de l'opération, étant ici précisé que tout commencement d'une tranche donnera lieu à une place de stationnement supplémentaire.

Pour les projets supérieurs à 10 logements, 75% des places de stationnement exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.

Pour les projets supérieurs à 3 logements, les places de stationnements enterrées ou intégrées au bâtiment principal ne devront pas être closes.

Les places de stationnements qui seraient réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de l'opération respecteront les dispositions suivantes : distance maximale 100 m calculée d'entrée de parking ou, à défaut de parking d'entrée d'immeuble, par les voies de circulation, et par aménagement matériel de nouvelles places et non l'utilisation de places déjà existantes

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul.

Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de nouvelles places de stationnement exigé sera appliqué uniquement sur le projet.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnement liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

## **ARTICLE Ux 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans les secteurs Uxd, Uxe et Uxf, chaque opération de construction de logements doit prévoir des espaces végétalisés clairement identifiés qui prendront la forme, en un seul tenant, hors délaissés, d'espaces libres à raison d'au moins 30 % de la superficie de la zone constructible support du projet. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

Dans les secteurs Uxd, Uxe et Uxf, pour les stationnements liés à l'habitation, les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être réalisées avec des matériaux drainants et perméables. L'enrobé sera limité à la voirie d'accès au (x) garages(s).

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc.).

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées

En outre, les espaces libres et plantations devront être traités en compatibilité avec l'orientation d'aménagement prévue dans la zone.

**Dans le secteur Uxa** concerné par l'amendement Dupont :

Dans la marge de reculement de 20 mètres, l'obligation de réaliser des espaces verts est pleinement applicable, avec constitution d'une bande boisée formée de végétaux d'origine locale dont la taille augmente au fur et à mesure qu'ils se rapprochent des constructions afin de garantir une ouverture visuelle.

Des arbres devront accompagner les aires de stationnement, sous forme d'alignements et de dimensions différentes. Des plantations arbustives au niveau du sol, le long des voies, devront compléter le parking.

Les haies uniformes et à base de conifères sont strictement interdites, les haies vives comportant une proportion minimale de 70% d'essences indigènes sont autorisées.

En tout état de cause, l'aménagement paysager devra se conformer aux règles prescrites dans l'amendement Dupont (voir l'étude spécifique figurant dans le rapport de présentation).

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ux 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

#### **ARTICLE Ux 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ux 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

Zone Uz : zone d'équipement SNCF

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Uz 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Uz2.

#### **ARTICLE Uz 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1 Rappels :**

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire et d'être directement liées à l'activité ferroviaire.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à l'activité ferroviaire.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Uz 3 : ACCES ET VOIRIE**

Sans objet

## **ARTICLE Uz 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur. Plus spécifiquement, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que leur dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.

Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées dans les annexes sanitaires.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

La décision de mettre en place un séparateur d'hydrocarbures doit être prise après une analyse au cas par cas. L'objectif de cette analyse sera d'évaluer le potentiel polluant du site et de proposer des solutions adaptées à la maîtrise des apports polluants. (Limiter l'imperméabilisation, rétention par noue végétalisée, tranchée drainante superficielle, séparateur d'hydrocarbures, etc.).

### Energies et communications :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

### Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

## **ARTICLE Uz 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans Objet.

## **ARTICLE Uz 6 :      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le présent article concerne non seulement l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes mais également aux voies et emprises publiques futures matérialisées par des emplacements réservés à cet effet.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics peuvent s'implanter jusqu'en limites des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE Uz 7 :      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 2,50 m à la sablière et 4m en tout point de la couverture du toit, par rapport aux terrains naturel et aménagé situés à l'aplomb.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects, hormis pour les annexes édifiées en limite de propriété.

Le recul se calcule par rapport aux limites du terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

## **ARTICLES Uz 8 à Uz 10**

Sans objet.

## **ARTICLE Uz 11 :      ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage. L'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE Uz 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations liées au service ferroviaire doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**ARTICLE Uz 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

Sans objet.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Uz 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

**ARTICLE Uz 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE Uz 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

#### ZONE AU – Zone AUd avec secteur AUda - Zones AUe et AUxa

## ZONE AU

Zone AU : zone à urbaniser

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article AU2.

#### **ARTICLE AU 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1 Rappels :**

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

##### **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La zone étant insuffisamment équipée, son urbanisation se fera par modification ou révision du PLU.

Sont néanmoins admises les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone ainsi que les pylônes à condition qu'ils supportent les lignes de transport d'électricité HTB ainsi que les ouvrages de transport d'électricité HTB.

Pour les bâtiments existants, la réhabilitation dans le volume est autorisée, à condition que sa destination soit conservée.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLES AU 3 à AU 5**

Sans objet.

### **ARTICLES AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies, hormis pour les lignes de transport d'électricité.

### **ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines, hormis pour les lignes de transport d'électricité.

### **ARTICLES AU 8 à AU 13**

Sans objet.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLES AU 14 à AU 16**

Sans objet.

## ZONE AUd avec secteur AUda

Zone AUd : zone de développement d'habitat de faible densité

Secteur AUda : secteur de développement des hameaux

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUd 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les terrains de campings, les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs ;
- les dépôts de véhicules de plus de 5 unités ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ou à la création de voirie ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions industrielles ;
- les bâtiments ayant fonction d'entrepôts ;
- les éoliennes ;
- les lieux de culte ;
- les poteaux, pylônes (à l'exception des pylônes supportant les lignes de transport d'électricité HTB), statues, gros outillages ou ouvrages du même type (à l'exception des ouvrages de transport d'électricité HTB) supérieurs à 12m de hauteur ;
- les châssis et serres supérieurs à 1m80 au-dessus du sol ;
- les antennes de radiotéléphonies ;
- dans une bande de 75 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250, les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont subordonnés à un avis favorable du transporteur. En cas d'avis défavorable du transporteur, un avis favorable du Préfet est requis ; de plus, dans une bande de 5 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250 les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits.

#### **ARTICLE AUd 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1 Rappels :**

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du site.

Les annexes non habitables accolées plus deux annexes maximum non habitables non accolées ainsi qu'une piscine, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur les terrains comportant déjà une construction à usage d'habitation ou projetant sa réalisation, et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et d'emprise au sol par annexe.

Les commerces dont la surface de vente est limitée à 80 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Les constructions à usage d'artisanat sont tolérées sous réserve d'une bonne intégration dans le site et de non nuisance pour le voisinage.

En zone AUd les constructions et aménagements devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

En secteur AUda les constructions et aménagements devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUd 3 : ACCES ET VOIRIE**

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.
- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à leur approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et au déneigement.

Une plate-forme de retournement fonctionnelle devra être prévue pour les véhicules, de dimensions 6m x 6m minimum ou équivalent devant chaque stationnement à 7% de pente maximum.

#### Voirie

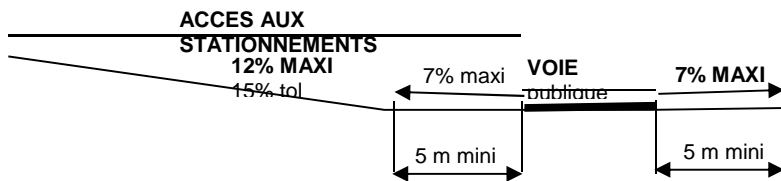
Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Selon la configuration des lieux, une surlargeur ponctuelle ou un aménagement spécifique (chicane, sens prioritaire de passage, ...) pourra être demandé afin de faciliter le croisement des véhicules ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;

#### Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès ou d'une voirie privés à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

La pente des nouveaux accès et nouvelles voiries depuis la voie publique jusqu'aux stationnements intérieurs et/ou extérieurs des véhicules sera de 7% maximum sur les 5 premiers mètres, puis de 12% maximum avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain jusqu'aux stationnements sous réserve du respect de la pente de plate-forme indiquée au paragraphe accès.



## **ARTICLE AUd 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée pour un usage unifamilial. Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une source privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, d'une autorisation des services sanitaires.

### Assainissement

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions des annexes sanitaires est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.
- Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- La décision de mettre en place un séparateur d'hydrocarbures doit être prise après une analyse au cas par cas. L'objectif de cette analyse sera d'évaluer le potentiel polluant du site et de proposer des solutions adaptées à la maîtrise des apports polluants. (limiter l'imperméabilisation, rétention par noue végétalisée, tranchée drainante superficielle, séparateur d'hydrocarbures, etc.).

### Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

### Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

## **ARTICLE AUd 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans Objet.

## **ARTICLE AUd 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le présent article concerne non seulement l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes mais également aux voies et emprises publiques futures matérialisées par des emplacements réservés à cet effet.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Le retrait doit être mesuré à l'horizontale.

Cette règle ne s'applique pas aux voies privées de lotissement et servitudes de passage, même ouvertes à la circulation publique et pour lesquelles il est fait application de l'article 7.

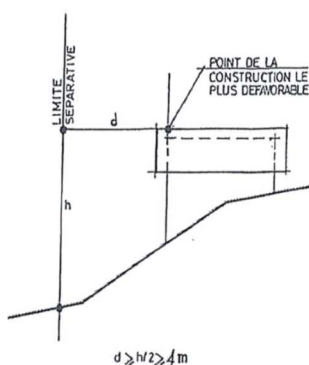
Une distance inférieure pourra être admise à titre exceptionnel, en fonction de l'implantation du bâti environnant ou de la topographie des lieux ou des contraintes du site.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques, hormis pour les lignes de transport d'électricité.

## **ARTICLE AUd 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



En secteur AUda, la construction en mitoyenneté est autorisée seulement si elle prolonge un alignement le long des voies publiques.

Les constructions annexes non habitables à l'exception des piscines peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 2 m 50 m à la sablière et 4m en tout point de la couverture du toit par rapport aux terrains naturel et aménagés situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 ml.

Les margelles des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum. Les ouvrages en lien avec la gestion des eaux pluviales, les dispositifs d'assainissement non collectifs, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum. » En outre, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport aux terrains naturels et aménagés.

Les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation d'un accès ou d'une voirie peuvent être implantés sans condition de recul.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects, hormis pour les annexes édifiées en limite de propriété.

Le recul se calcule par rapport aux limites du terrain d'assiette du projet et s'applique à chaque lot de lotissement. Dans le cas où un lot du lotissement serait limitrophe de la voie privée interne dudit lotissement, l'implantation de la construction peut s'effectuer jusqu'en limite de celle-ci.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

#### **ARTICLE AUd 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES**

Les constructions à usage d'habitation, à l'exclusion des annexes non habitables, respecteront entre elles un recul de 8 m.

#### **ARTICLE AUd 9 : EMPRISE AU SOL**

Le CES est limité à 0,30.

La règle s'applique pour chaque lot de lotissement. Le CES généré par la voirie interne du lotissement est réparti au prorata de la surface de chaque lot du lotissement.

Dans les secteurs concernés par le PPR (Plan de Prévention des Risques) où le CES autorisé est différent de celui de la zone urbaine correspondante, le CES le plus restrictif sera obligatoirement appliqué.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le CES n'est pas limité.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux en contact avec le sol
- les terrasses et les piscines situées à moins de 0.20 m de hauteur par rapport au terrain naturel
- l'emprise et la projection verticale des escaliers

#### **ARTICLE AUd 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation,

**En zone Aud** la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 9 m avec un gabarit maximum de R+1+Combles. Cette règle ne concerne pas les affouillements ponctuels nécessaires pour accéder aux garages.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximum par rapport au terrain naturel et aménagé ne doit pas dépasser 7 m, avec un gabarit maximum de R+1.

En secteur AUda : la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 10,50 m avec un gabarit maximum de R+1+Combles. Cette règle ne concerne pas les affouillements ponctuels nécessaires pour accéder aux garages.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximum par rapport au terrain naturel et aménagé ne doit pas dépasser 7,50 m, avec un gabarit maximum de R+1.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions devra respecter a minima comme a maxima la hauteur des constructions voisines.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

## **ARTICLE AUd 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales applicables à toutes les constructions autorisées dans la zone sauf les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les divers modes d'occupation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture des bâtiments traditionnels environnants, la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

En ce sens, toute construction doit être en harmonie avec la composition régionale du bâti traditionnel et s'inscrire dans le respect de ses caractéristiques essentielles, particulièrement en secteur Uda.

Dans les secteurs de plaine composés majoritairement de bâtiments à identité urbaine ou péri urbaine, les constructions à usage d'habitation devront présenter une typologie adaptée à ce paysage, tant par leur volumétrie que par leur aspect extérieur. Toute référence à une typologie de montagne est proscrite.

Les constructions, dont la conception générale ou de détail relèvera de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants ; cependant, lorsque l'impact visuel le justifie, le faîtage sera orienté perpendiculairement aux courbes de niveaux ; des adaptations pourront être faites en fonction des « accidents » liés à la topographie des lieux.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

L'insertion des vérandas sera appréciée en fonction de la couleur et des matériaux utilisés, qui devront être similaires à ceux de la construction pré-existante.

### **En secteurs AUda**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect, et des matériaux compatibles avec l'architecture des bâtiments environnants qui façonnent la composition des hameaux à préserver, en lien avec l'harmonie du paysage. Les constructions doivent être, de par leur volumétrie et leur emprise, en adéquation avec la densité et l'organisation spatiale du secteur de la majorité des bâtiments de même nature. Elles doivent générer une lecture du paysage en cohérence avec la morphologie du tissu bâti environnant afin de préserver l'identité caractéristique du coteau.

## Façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage etc.

Les ouvertures en façades devront être adaptées aux usages des bâtiments.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

Sauf les chalets individuels construits de façon traditionnelle en bois, le revêtement des pans verticaux devra être constitué d'enduits de ciment à l'exception de certains éléments de la modénature des façades qui pourront être réalisés en matériaux naturels (pierre ou béton bouchardé pour les façades en rez-de-chaussée ou éléments particuliers des façades ; bois vernis, sablé ou peint, par exemple).

La modénature est le traitement ornemental de certains éléments structurels de la façade. Les principaux éléments sont le couronnement, la frise, le chapiteau, la base, les encadrements de tableaux.

Si l'environnement le justifie, les constructions privilégieront l'aspect traditionnel type "massif des Aravis Nord" en poteaux cadres et madriers empilés.

Sont prohibées les constructions en aspect madriers bois croisés ou en aspect rondins dont la surface au sol excéderait 20 m<sup>2</sup>.

**En secteurs AUda**, le traitement des façades doit mettre l'accent sur les bardages bois et le traitement architectural de type montagnard (balcon, rambarde, avancée de toiture...).

L'obligation d'harmoniser les constructions nouvelles, avec le bâti traditionnel conduit à déconseiller l'usage de matériaux brillants même satinés s'ils sont de teinte claire à l'exception des peintures sur ouvrages en bois ou en métal et des matériaux transparents.

Toutes les couleurs franches sont interdites y compris le blanc.

Les teintes reprendront celles de la majorité des constructions environnantes.

Des adaptations pourront être autorisées en fonction de l'environnement.

## Toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 60%, sauf pour les toits terrasses autorisés dans les conditions ci-après.

Des adaptations aux pentes de toiture allant jusqu'aux toitures terrasses pourront être accordées dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à l'environnement.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux traditionnels ou présenter un aspect et une teinte similaires à ceux de la majorité des constructions environnantes.

Les débordements de toiture sont obligatoires et doivent avoir un minimum de 1,00 m, à l'exception des annexes non habitables pour lesquelles les débordements pourront être réduits.

Les ouvertures en toitures, types lucarnes ou fenêtres de toit, sont autorisées à titre exceptionnel sous réserve d'être limitées dans leur dimension, leur nombre et leur positionnement et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

Tout comble non aménagé ne pourra être éclairé que par des châssis de toiture de 40 x 60 maximum.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques, machineries ne devront pas dépasser le plan de la toiture, à l'exception des cheminées. Par ailleurs, les panneaux solaires et photovoltaïques placés ensemble sur un même pan de toiture pourront être admis s'ils respectent une certaine harmonie visuelle et sont intégrés dans l'environnement.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques sur toit plat ne devront pas, par leur nombre, position, inclinaison générer un impact visuel trop imposant dans l'environnement, notamment par rapport aux perspectives naturelles, urbaines et monumentales.

Les paraboles devront être intégrées dans l'environnement bâti et si possible regroupées.

### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites, de même que les clôtures constituées de toiles plastifiées ou toute adjonction de toiles plastifiées à une clôture.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

### Dispositions spécifiques applicables uniquement pour les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. 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, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE AUd 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- pour les constructions destinées à l'habitation :  
2 places de stationnement minimum par logement dont la moitié couverte  
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux, commerces et à l'artisanat :  
une étude des besoins sera réalisée avec a minima 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (et 50 m<sup>2</sup> pour l'artisanat)
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique (type gîtes d'étape ou chambres d'hôtes ou autres) ou de restauration :  
1 place de stationnement par unité d'hébergement jusqu'à 40 unités d'hébergement puis 3 places supplémentaires de stationnement par tranche de 10 unités d'hébergement et 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant de plus de 75 m<sup>2</sup>. Lorsqu'un tènement comporte déjà un ou plusieurs bâtiments, la règle, dans un esprit de mutualisation sera appliquée sur l'ensemble. Par ailleurs, pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration, 30% des places de stationnement exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.
- pour les équipements publics ou d'intérêt général et collectif :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les places de stationnements qui seraient réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de l'opération respecteront les dispositions suivantes : distance maximale 100 m calculée d'entrée de parking ou, à défaut de parking d'entrée d'immeuble, par les voies de circulation, et par aménagement matériel de nouvelles places et non l'utilisation de places déjà existantes

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul.

Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Tout commencement d'une tranche donne lieu à une place de stationnement supplémentaire.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de nouvelles places de stationnement exigé sera appliqué uniquement sur le projet.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnement liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Toute nouvelle opération de plus de 3 logements collectifs doit prévoir un rangement sécurisé pour les deux roues des résidents et visiteurs. Les dimensions de ce rangement devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

### **ARTICLE AUd 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès, sauf en cas d'impossibilité technique liée à une forte pente.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les ouvrages type murs, enrochements devront être limités et être accompagnés d'une végétalisation permettant d'en limiter l'impact dans le paysage.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.).

Les aires de stationnement et de circulation extérieures au sein des propriétés privées doivent être réalisées avec des matériaux drainants et perméables (graviers, pavés engazonnés ..) L'enrobé sera limité à la voirie d'accès au (x) garages(s).

Chaque opération de construction ou d'aménagement du sol doit prévoir des espaces végétalisés clairement identifiés qui prendront la forme, en un seul tenant, hors délaissés, d'espaces libres à raison d'au moins 30% de la superficie de la zone constructible support du projet. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

Il pourra être exigé du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUd 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE AUd 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE AUd 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

Zone AUe : zone d'équipements publics et logements sociaux

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUe 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles prévues en article AUe2.

#### **ARTICLE AUe 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1 Rappels :**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les constructions ou occupations du sol sont admises uniquement si elles présentent le caractère d'intérêt général ou collectif avec : maison de retraite, logements sociaux avec possibilité de mixité, répartis selon les prescriptions du PLH, sous condition d'être compatibles avec l'OAP prévue à cet effet.

Les annexes sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux constructions admises dans la zone ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE**

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

### Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à leur approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et au déneigement.

Une plate-forme de retournement fonctionnelle devra être prévue pour les véhicules, de dimensions 6m x 6m ou équivalent devant chaque stationnement à 7% de pente maximum.

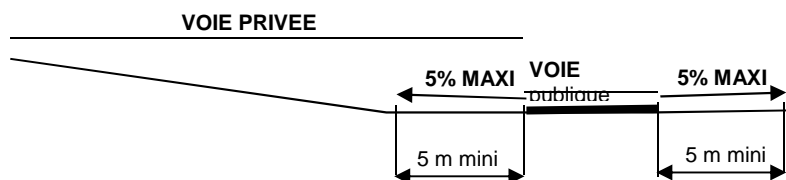
### Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Selon la configuration des lieux, une sur largeur ponctuelle ou un aménagement spécifique (chicane, sens prioritaire de passage, ...) pourra être demandé afin de faciliter le croisement des véhicules ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;

### Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.



## **ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccord sera réalisé en accord avec le service gestionnaire.

### Assainissement - eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit.

Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées dans les annexes sanitaires.

### Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile sont interdites dans cette zone.

## **ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans Objet.

## **ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Le retrait doit être mesuré à l'horizontale.

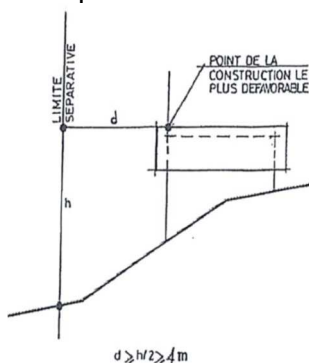
Cette règle ne s'applique pas aux voies privées de lotissement et servitudes de passage, même ouvertes à la circulation publique et pour lesquelles il est fait application de l'article 7.

Une distance inférieure pourra être admise à titre exceptionnel, en fonction de l'implantation du bâti environnant ou de la topographie des lieux ou des contraintes du site.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

## **ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Une distance inférieure pourra être admise à titre exceptionnel, en fonction de l'implantation du bâti environnant ou de la topographie des lieux ou des contraintes du site.

En outre, la construction en mitoyenneté est autorisée seulement si elle prolonge un alignement le long des voies publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les murs de soutènement strictement nécessaires à la réalisation d'un accès ou d'une voirie peuvent être implantés sans condition de recul.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 2 m 50 m à la sablière et 4m en tout point de la couverture du toit par rapport aux terrains naturel et aménagés situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 ml.

Les ouvrages en lien avec la gestion des eaux pluviales, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum. En outre, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport aux terrains naturels et aménagés.

Le recul se calcule par rapport aux limites du terrain d'assiette du projet.

#### **ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES**

Implantation libre.

#### **ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

#### **ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. 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, aux paysages naturels ou urbains.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité, et la visibilité en général.

## **ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules, des employés et des visiteurs.

Pour les projets de 4 logements et plus : 1 place visiteur maximum pour 4 logements pourra être demandée selon les besoins et l'importance de l'opération, étant ici précisé que tout commencement d'une tranche donnera lieu à une place de stationnement supplémentaire.

Pour la maison de retraite, 30 % des places devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.

Pour les projets supérieurs à 3 logements, 75 % des places exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal. Ces dernières ne devront pas être closes.

## **ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour les stationnements liés à l'habitation, les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être réalisées avec des matériaux drainants et perméables. L'enrobé sera limité à la voirie d'accès au (x) garages(s).

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement seront obligatoirement paysagées.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

### **ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

### **ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

Zone à vocation hôtelière

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUxa 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles prévues en article AUxa2.

#### **ARTICLE AUxa 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1. Rappels :**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Sont uniquement admis les bâtiments destinés à l'hébergement hôtelier et la restauration à condition d'être raccordés aux réseaux publics, d'une bonne insertion dans l'environnement et être compatibles avec l'ensemble des dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Les annexes fonctionnelles à condition qu'elles soient liées aux constructions autorisées dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec l'aménagement de la zone.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUxa 3 : ACCES ET VOIRIE**

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

### Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à leur approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et au déneigement.

Une plate-forme de retournement fonctionnelle devra être prévue pour les véhicules, de dimensions 6m x 6m minimum ou équivalent devant chaque stationnement à 7% de pente maximum.

### Voirie

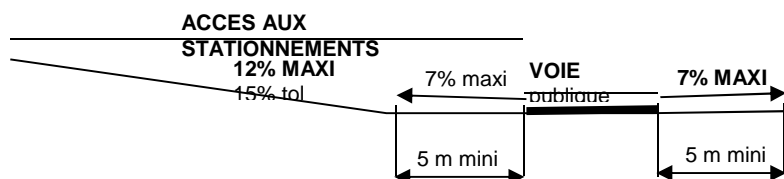
Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Selon la configuration des lieux, une sur largeur ponctuelle ou un aménagement spécifique (chicane, sens prioritaire de passage, ...) pourra être demandé afin de faciliter le croisement des véhicules ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;

### Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès ou d'une voirie privés à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

La pente des nouveaux accès et nouvelles voiries depuis la voie publique jusqu'aux stationnements intérieurs et/ou extérieurs des véhicules sera de 7% maximum sur les 5 premiers mètres, puis de 12% maximum avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain jusqu'aux stationnements sous réserve du respect de la pente de plate-forme indiquée au paragraphe accès.



## **ARTICLE AUxa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur. Plus spécifiquement, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que leur dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.
- Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- La décision de mettre en place un séparateur d'hydrocarbures doit être prise après une analyse au cas par cas. L'objectif de cette analyse sera d'évaluer le potentiel polluant du site et de proposer des solutions adaptées à la maîtrise des apports polluants (limiter l'imperméabilisation, rétention par noue végétalisée, tranchée drainante superficielle, séparateur d'hydrocarbures, etc.).

### Energies et communications :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

### Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

## **ARTICLE AUxa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans Objet.

## **ARTICLE AUxa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le présent article concerne non seulement l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes mais également aux voies et emprises publiques futures matérialisées par des emplacements réservés à cet effet.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques ou doivent respecter le recul minimum prévu par l'orientation d'aménagement s'il y a lieu.

Le retrait doit être mesuré à l'horizontale.

Cette règle ne s'applique pas aux voies privées de lotissement et servitudes de passage, même ouvertes à la circulation publique et pour lesquelles il est fait application de l'article 7.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques, hormis pour les lignes de transport d'électricité.

## **ARTICLE AUxa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Les constructions annexes non habitables à l'exception des piscines peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 2 m 50 m à la sablière et 4m en tout point de la couverture du toit par rapport aux terrains naturel et aménagés situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 ml.

Les margelles des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum. Les ouvrages en lien avec la gestion des eaux pluviales, les dispositifs d'assainissement non collectifs, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum. » En outre, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport aux terrains naturels et aménagés.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles dans le calcul des prospectus, hormis pour les annexes édifiées en limite de propriété.

Le recul se calcule par rapport aux limites du terrain d'assiette du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

## **ARTICLE AUxa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES**

Implantation libre

## **ARTICLE AUxa 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à 0,50.

Dans les secteurs concernés par le PPR (Plan de Prévention des Risques) où le CES autorisé est différent de celui de la zone urbaine correspondante, le CES le plus restrictif sera obligatoirement appliqué.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le CES n'est pas limité.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux en contact avec le sol
- les terrasses et les piscines situées à moins de 0.20 m de hauteur par rapport au terrain naturel
- l'emprise et la projection verticale des escaliers

### **ARTICLE AUxa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 15 m, à l'exclusion des ouvrages techniques tels que souches de cheminée, cages d'ascenseur, ventilations.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

### **ARTICLE AUxa 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales applicables à toutes les constructions autorisées dans la zone sauf les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

#### Façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment ou briques de montage.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

En fonction de l'environnement et de la nature du projet, un parement qualitatif pourra être imposé sur la façade principale.

#### Toitures

Les toitures seront de teinte sombre.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques, machineries ne devront pas dépasser le plan de la toiture, à l'exception des cheminées. Par ailleurs, les panneaux solaires et photovoltaïques placés ensemble sur un même pan de toiture pourront être admis s'ils respectent une certaine harmonie visuelle et sont intégrés dans l'environnement.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques sur toit plat ne devront pas, par leur nombre, position, inclinaison générer un impact visuel trop imposant dans l'environnement, notamment par rapport aux perspectives naturelles, urbaines et monumentales.

### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur de 2 m maximum, elles doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.

Les clôtures barbelées sont interdites, de même que les clôtures constituées de toiles plastifiées ou toute adjonction de toiles plastifiées à une clôture.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

### Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. 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, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE AUxa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de restauration :
  - 1 place de stationnement par unité d'hébergement jusqu'à 40 unités d'hébergement puis 3 places supplémentaires de stationnement par tranche de 10 unités d'hébergement et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant de plus de 75 m<sup>2</sup>. Lorsqu'un tènement comporte déjà un ou plusieurs bâtiments, la règle, dans un esprit de mutualisation sera appliquée sur l'ensemble.
  - Par ailleurs, 30% des places de stationnement exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.
- pour les équipements publics ou d'intérêt général et collectif :
  - Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les places de stationnements qui seraient réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de l'opération respecteront les dispositions suivantes : distance maximale 100 m calculée d'entrée de parking ou, à défaut de parking d'entrée d'immeuble, par les voies de circulation, et par aménagement matériel de nouvelles places et non l'utilisation de places déjà existantes

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

## **ARTICLE AUxa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc.).

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement seront obligatoirement végétalisées.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUxa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

#### **ARTICLE AUxa 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE AUxa 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**  
**ZONE A**

Zone A : zone agricole

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux activités commerciales, à l'habitation, exceptées celles prévues à l'article A2
- Les aménagements, exceptés ceux prévus en article A2 ainsi que les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie ou aux constructions soumises à autorisation
- Toute autre occupation ou utilisation du sol nécessitant une autorisation qui ne figure pas à l'article A2
- Les aires de stationnement ouvertes au public sauf celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles
- Les carrières.

**ARTICLE A 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées aux activités agro touristiques, d'accueil, de diversification, de points de vente des activités agricoles doivent s'implanter dans les bâtiments existants ou en extension de ceux-ci de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés ;
- Les bâtiments d'élevage d'animaux de compagnie : ils devront être aménagés dans des bâtiments préexistants ;
- Les boxes à chevaux devront être accolés à des bâtiments préexistants ou à proximité immédiate, sauf impossibilité technique ;
- Les bâtiments destinés au stockage par le producteur de son matériel agricole ou de ses récoltes : ils devront être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels ;
- Les serres et tunnels sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

- Un seul local de surveillance à usage d'habitation par exploitation agricole, de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum pourra être autorisé, à condition que sa présence soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation et qu'il soit situé dans les bâtiments ou en extension de ceux-ci ;
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole ;
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie ou aux constructions soumises à autorisation ;
- Les éoliennes et les antennes de radiotéléphonies à condition d'être implantées à 300 mètres minimum des exploitations agricoles comportant un logement ou des bâtiments à usage d'habitation ;
- Les clôtures : le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, de déneigement, d'entretien ou de sécurité ;
- Les pylônes à condition qu'ils supportent les lignes de transport d'électricité HTB, ainsi que les ouvrages de transport d'électricité HTB.

### **Bâtiments existants**

La gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les bâtiments patrimoniaux identifiés sur le document graphique sont soumis à permis de démolir. Ils peuvent être réhabilités sous réserve de conserver leur volume et le caractère architectural du bâti.

Les bâtiments identifiés sur le document graphique peuvent :

- dans le volume existant, faire l'objet d'un changement de destination (habitation, hébergement hôtelier, artisanat, bureaux,) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- être reconstruit à l'identique (volume, emprise, aspect extérieur) si leur état ne permet pas leur réhabilitation dans le cadre du changement de destination autorisé, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments d'habitation existants, au jour de l'approbation du PLU, peuvent faire l'objet d'une extension de 30 % maximum de la surface de plancher existante et de la création d'une annexe non habitable de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum. Cette extension ainsi que l'annexe autorisée, accolée ou située à 15 mètres maximum du bâtiment principal, ne doivent pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### **Dans les secteurs agricoles A identifiés au titre des continuités écologiques, sont interdits :**

- les serres démontables
- les occupations et utilisations du sol destinées à l'activité agricole, équestre, élevage compris.

Sont admis :

- les équipements, constructions et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques ;
- les extensions mesurées des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques ;
- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux ;
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...).

Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie de SALLANCHES.

Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

Les constructions et installations autorisées et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès au logement de l'exploitant sera commune à celles des bâtiments de l'exploitation.

## **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée pour un usage unifamilial.

Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public.

Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une source privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, d'une autorisation des services sanitaires.

### Assainissement

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions des annexes sanitaires est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit ; le dispositif d'évacuation sera adapté aux aménagements projetés. Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées dans les annexes sanitaires.

### Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Dans les secteurs agricoles identifiés au titre des continuités écologiques, l'éclairage devra être équipé de dispositifs permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol et l'intensité lumineuse devra rester faible.

## **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans Objet.

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### Implantation

Le présent article concerne non seulement l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes mais également aux voies et emprises publiques futures matérialisées par des emplacements réservés à cet effet.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Le retrait doit être mesuré à l'horizontale.

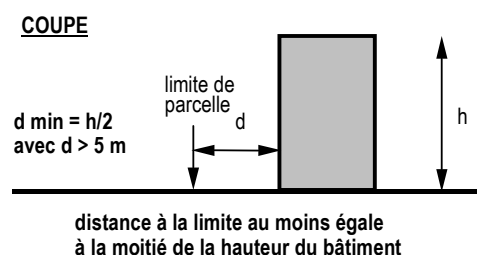
Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à 1 m minimum des emprises publiques et des voies, hormis pour les lignes de transport électrique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que les annexes autorisées, on se rapportera aux règles de l'article Ud 6.

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que les annexes autorisées, on se rapportera aux règles de l'article Ud 7.

#### **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES**

Implantation libre.

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les bâtiments professionnels, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement ne doit pas dépasser 12 m, sauf impératifs techniques liés à la nature même de l'activité.

Pour le local de surveillance édifié en extension des bâtiments professionnels ainsi que les annexes autorisées, on se reportera aux règles de l'article Ud10 de la zone Ud.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

### **Façades**

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes seront moyennes à foncées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté.

Pour le local de surveillance autorisé, on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone Ud.

### **Toitures**

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

Les couvertures en fibrociment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration. D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques. En cas d'emploi de tôles, celles-ci devront être pré laquées.

Pour les habitations autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone Ud.

### **Traitements extérieurs**

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

### **Clôtures**

D'une hauteur maximale de 2 m, elles devront être d'aspect sobre et de type agricole.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que les annexes autorisées, on se rapportera aux règles de l'article Ud 11.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Pour les habitations autorisées, il est demandé 2 places minimum par logement

Chaque place doit disposer y compris les circulations d'une surface minimum de 25 m<sup>2</sup>.

Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Ud 12.

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### Plantations

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc.). Les essences choisies devront être des essences locales.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 :**

Sans objet.

#### **ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

#### ZONE N avec secteurs Nalp, Nh, Nrm, Ns et Nt

Zone N : zone naturelle et forestière

Secteur Nalp : secteur d'alpage

Secteur Nh : secteur de zone humide

Secteur Nrm : secteur de remontées mécaniques et de pratiques des sports

Secteur Ns : secteur naturel sensible

Secteur Nt : secteur naturel touristique

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article N2.

##### **Dans le secteur Nh (zone humide) :**

Sont interdits, toute construction, drainage, remblai, affouillement, exhaussement, stockage de matériaux et autres travaux susceptibles de modifier le fonctionnement biologique et hydraulique des zones humides, voire de les détruire. Sont également interdits toute intervention sur les milieux naturels qui n'entrent pas dans le cadre de mesures de gestion, restauration et/ou valorisation des zones humides.

##### **ARTICLE N 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **1 Rappel**

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier : Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.
- Dispositions relatives à la salubrité publique en l'absence d'un réseau d'égouts : En l'absence d'un réseau d'égouts, tout terrain, pour être constructible, doit présenter les caractéristiques (pente, nature, surface, largeur) permettant un assainissement individuel qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique définies par les Règlements en vigueur.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

## **2 Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation sont seules admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

### **Dans la zone N :**

- les coupes et abattages d'arbres sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier
- les défrichements sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration au site
- les légers aménagements liés à la découverte des milieux naturels
- les éoliennes et les antennes de radiotéléphonies à condition d'être implantées à 300 mètres minimum des exploitations agricoles comportant un logement ou des bâtiments à usage d'habitation
- pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard
- les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux activités existantes ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie ou aux constructions soumises à autorisation
- les pylônes à condition qu'ils supportent les lignes de transport d'électricité HTB ainsi que les ouvrages de transport d'électricité HTB
- les bâtiments patrimoniaux identifiés sur le document graphique sont soumis à permis de démolir. Ils peuvent être réhabilités sous réserve de conserver leur volume et le caractère architectural du bâti
- les bâtiments identifiés sur le document graphique peuvent faire l'objet, dans le volume existant, d'un changement de destination (habitation, hébergement hôtelier, artisanat, bureaux,) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité forestière ou la qualité paysagère du site
- les bâtiments d'habitation existants, au jour de l'approbation du PLU, peuvent faire l'objet d'une extension de 30 % maximum de la surface de plancher existante et de la création d'une annexe non habitable de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum. Cette extension ainsi que l'annexe autorisée, accolée ou située à 15 mètres maximum du bâtiment principal, ne doivent pas compromettre pas l'activité forestière ou la qualité paysagère du site
- les refuges de Mayères, Tornieux, Doran et Vérans pourront être aménagés ou réhabilités à condition de conserver leur destination
- les clôtures, à condition qu'elles soient naturelles ou agricoles (type bois) et qu'elles ne dépassent pas 1m 60.

Par ailleurs, compte tenu de la richesse écologique des boisements rivulaires repérés au document graphique, seuls les travaux d'entretien et de gestion des berges sont autorisés.

### **Dans les secteurs naturels N identifiés au titre des continuités écologiques seuls sont admis :**

- Les équipements, constructions et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau etc.) sous réserve de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques ;
- les travaux de gestion sylvicole (élagage, éclaircies...).

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des massifs boisés identifiés comme réservoirs complémentaires de biodiversité, ainsi que les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des cordons rivulaires des cours d'eau identifiés, sont soumis à déclaration préalable en Mairie de SALLANCHES.

Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

Les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

Les travaux d'entretien des berges des cours d'eau sont autorisés.

### **Dans le secteur Nalp (naturel alpage) :**

Seuls sont admis :

- les aménagements et les changements de destination à usage d'habitat et de refuge à l'intérieur du volume des bâtiments d'alpage existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine même lorsqu'ils ont perdu leur utilisation agricole, dans la mesure où leur volume et leurs murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de leur architecture.
- une annexe fonctionnelle des bâtiments d'alpage existants, pour des impératifs techniques, limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, obligatoirement accolée à la construction et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.
- les bâtiments nécessaires à l'activité pastorale et agricole, sous réserve d'être indispensables à l'activité d'alpage.

### **Dans le secteur Nrm (remontées mécaniques) :**

Seuls sont admis :

- les constructions et installations liées aux activités de sports et de loisirs uniquement en continuité des constructions existantes liées à ces activités
- les constructions et installations liées à la salubrité publique et le secours en montagne
- les constructions d'intérêt général et bâtiments techniques nécessaires à la pratique des loisirs et des sports d'hiver sous réserve que celles projetées à l'intérieur du domaine skiable ne perturbent pas la pratique du ski alpin ni l'activité agricole
- les aménagements et les changements de destination à l'intérieur du volume des bâtiments d'alpage existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine même lorsqu'ils ont perdu leur utilisation agricole, dans la mesure où leur volume et leurs murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de leur architecture
- une annexe fonctionnelle des bâtiments d'alpage existants, pour des impératifs techniques, limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, obligatoirement accolée à la construction et sous réserve d'une intégration soignée dans le site
- l'auberge de Porrez devra obligatoirement conserver sa destination de restaurant. Aucune extension ni annexe n'est admise à l'exception d'un sous-sol semi enterré uniquement autorisé sous la terrasse existante du restaurant.

### **Dans le secteur Ns (naturel sensible)**

Seuls sont admis :

- les légers aménagements s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels
- les travaux de gestion des habitats naturels et des populations animales et végétales
- les ouvrages techniques nécessaires aux captages d'eau et à la sécurité des biens et des personnes.
- l'exploitation de la forêt sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier et d'être réalisée dans le cadre d'une gestion durable et raisonnée de la forêt en accord avec le DOCOB du site Natura 2000 du massif des Aravis
- l'extension limitée des bâtiments existants destinés à des activités pastorales, en accord avec le DOCOB du site Natura 2000 du massif des Aravis.

Pour les constructions existantes en secteur Ns, seule la réhabilitation est autorisée dans le strict respect du volume existant.

Tout nouvel équipement et aménagement à caractère touristique (sentier, via ferrata, site d'escalade...) devra faire l'objet d'une étude faunistique et floristique préalable dès lors qu'il n'entre pas dans les dispositifs réglementaires existants.

### **Dans le secteur Nt (naturel touristique) :**

Seuls sont admis les aménagements légers destinés aux activités de tourisme et de loisirs dans le respect de la vocation naturelle de la zone.

### **Dans le secteur Nh (zone humide) :**

Seuls sont admis :

- les légers aménagements s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des zones humides
- les travaux de gestion et/ou restauration des habitats naturels constitutifs des zones humides et les travaux liés au maintien ou à l'amélioration de leur fonctionnement hydraulique.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

Néant.

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au repos, au travail, aux sports, loisirs ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée pour un usage unifamilial.

Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une source privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, d'une autorisation des services sanitaires.

#### Assainissement - eaux usées

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions des annexes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est strictement interdite.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit. Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées dans les annexes sanitaires.

#### Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique ou à tout autre source d'énergie. Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Dans les secteurs naturels identifiés sur le document graphique pour leur intérêt écologique, l'éclairage des bâtiments et équipements autorisés et nécessaires aux services publics devra être équipé de dispositifs permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol et l'intensité lumineuse devra rester faible.

#### Télédiffusion

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementée.

### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies, hormis pour les lignes de transport d'électricité.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que les annexes autorisées, on se rapportera aux règles de l'article Ud 6.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines, hormis pour les lignes de transport d'électricité.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que les annexes autorisées, on se rapportera aux règles de l'article Ud 7.

## **ARTICLE N 8 à N 9**

Sans objet.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra être compatible avec le site naturel ou bâti environnant et ne pourra excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques (y compris les lignes de transport d'électricité HTB), cheminées et autres superstructures.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que les annexes autorisées, on se rapportera aux règles de l'article relatif au secteur Uda 10 de la zone Ud.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que les annexes autorisées, on se rapportera aux règles de l'article Ud 11.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou des chemins d'accès ou de promenade.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Ud 12.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

#### **ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

# ANNEXE 1 - LEXIQUE REGLEMENT

## Lexique des termes employés et définitions applicables au présent règlement

### Avertissement

Ce lexique a un double objectif :

1/ Préciser le sens et la portée de certains termes employés dans le présent règlement. Il peut également contenir des définitions de termes non directement employés dans ledit règlement mais qui s'y rattachent ou en découlent.

2 / Permettre l'interprétation et la portée de certains termes employés au regard de la jurisprudence applicable, et ce lorsque le code de l'urbanisme n'apporte pas de définition suffisante.

### **1/ Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint (sur la même unité foncière que la construction principale) entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (auquel cas il s'agirait d'une extension de la construction principale et non plus d'une annexe).

### **2/ Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close. En ce sens, un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermetures en permettant une clôture totale.

### **3/ Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable pour l'homme en sous-sol ou en surface. Ainsi la notion de construction recouvre notamment, au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment), les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres, etc...), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, tels que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines et sous-sols non compris dans un bâtiment etc...

### **4/ Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## 5/ Extension d'une construction existante

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.

Par ailleurs et en complément de la définition de l'extension d'une construction existante, le Conseil d'Etat considère que la construction est nouvelle lorsque l'extension est supérieure à 50% de la surface bâtie existante.

## 6/ Façades

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## 7/ - Voie privée ou publique

Une voie privée ou publique peut être carrossable, cyclable ou piétonnière ou plurifonctionnelle. La voie carrossable est constituée d'une plateforme qui comprend une chaussée et, généralement mais pas obligatoirement, de chaque côté de la chaussée, des accotements ou trottoirs.

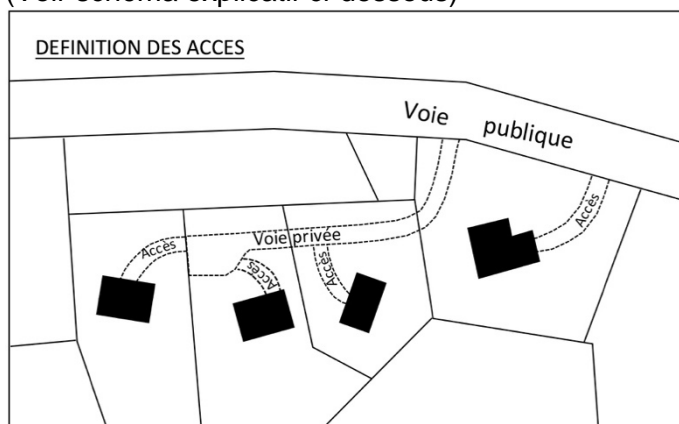
## 8/ - Chaussée

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules (bande de roulement) ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales (caniveaux).

## 9/ - Différence entre une voie et un accès

La voie dessert plusieurs propriétés, l'accès relie le bâtiment ou la construction à une voie publique ou une voie privée.

(Voir schéma explicatif ci-dessous)



## **10/ - Servitude de cour commune**

La servitude de cour commune est une servitude conventionnelle de droit privé qui a pour objet d'imposer une certaine distance entre les constructions sur des propriétés voisines. En ce sens, la servitude de cour commune est une notion qui vise bel et bien une zone frappée d'interdiction de construire ou de bâtir au-delà d'une certaine distance ou hauteur mais nullement une cour à proprement parler ni un espace à usage commun dont plusieurs propriétaires voisins pourraient jouir.

## **11/ - Gabarit**

Le gabarit, en architecture, désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme.

Dans le présent règlement, le gabarit a son importance pour différencier par exemple un rez-de-chaussée + 2 étages ou un rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

## **12/ - Implantation d'une construction ou d'un bâtiment en limite des voies et emprises publiques**

Lorsque le règlement écrit impose l'implantation d'une construction ou d'un bâtiment en limite des voies et emprises publiques, il convient de considérer que la totalité des façades doit être implantée en limite.

L'objectif de la règle d'implantation en limite des voies et emprises publiques consiste à obtenir un front de rue cohérent, notamment dans les espaces de centre urbain.

Néanmoins, et afin de prendre en compte des considérations architecturales ou esthétiques, il pourra être toléré un ou des décrochements de façades. La profondeur et la proportion des décrochements sera appréciée selon la nature du projet et son insertion dans l'environnement.

## **13/ - Volume des constructions et respect du volume**

Le volume de la construction est déterminé par le bâtiment clos et couvert ainsi édifié. Les balcons, toitures et débordements de toitures sont parties intégrantes du volume de la construction.

## **14/ - Limite séparative, limite de propriété**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- Les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique
- Les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

## **15/ - Unité d'hébergement**

Le terme d'Unité d'hébergement est employé en référence au nombre de places de stationnement exigées pour l'hébergement hôtelier mais également touristique.

Il s'agit en effet d'un terme générique qui désigne les différents types d'hébergement possibles. Ainsi une unité d'hébergement désigne de manière équivalente :

- Une chambre d'hôtel
- Une chambre de motel
- Un appartement destiné à l'accueil touristique
- Un gîte d'étape
- ...../.....

Ici, ce n'est pas la grandeur (surface de plancher) de l'hébergement qui détermine le nombre exigé de places de stationnement mais l'unité d'hébergement.

## 16/ - Habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire est un type d'habitat qui associe les qualités du logement individuel à la rationalité foncière, économique et au potentiel de sociabilité du logement collectif. Ses principales caractéristiques sont :

- Une mitoyenneté horizontale et/ou verticale
- Une partie du logement dédiée à un espace privé extérieur
- Des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse

En termes de formes urbaines, l'habitat intermédiaire se traduit par des :

- Opérations "linéaires" ou "en bandes" sans superposition
- Opérations linéaires ou "en bandes" avec superpositions
- Opérations "discontinues" par plots (esprit d'une grande maison individuelle)
- Opérations "discontinues" par grandes unités (esprit de résidence)

L'habitat intermédiaire, bien qu'il ne se résume pas uniquement à cela, est souvent associé à l'habitat individuel jumelé ou à l'habitat individuel groupé.

**L'habitat individuel jumelé** : il s'agit de constructions à usage d'habitation accolées par tout ou partie de leurs murs réalisés sur une limite séparative.

**L'habitat individuel groupé** : il s'agit de logements accolés par tout ou partie de leurs murs pour former sur un même terrain :

- Soit une bande rectiligne ou une rangée décalée
- Soit une nappe lorsque l'éclairage et la ventilation des pièces s'effectuent majoritairement par des cours ou des jardins intérieurs, patios ou atriums

La réalisation des habitations groupées doit faire clairement apparaître l'unité de la conception architecturale, notamment par l'utilisation des matériaux (murs et toitures) sans exclure pour autant des variations de volumes, percements, couleurs, etc.....

## 17/ - Termes techniques de la construction et/ou de l'architecture

### Attique

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.  
Ou encore : petit étage placé au sommet d'un édifice au-dessus d'une frise.

### Sablière

Partie de la charpente. Il s'agit de la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture sur le mur de la façade. Elle porte les pieds des chevrons.

### Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

### Mur de soutènement

Mur de rétention de terrain.

Rappel : Ne pas confondre avec mur de clôture

## 18/ - Percée végétalisée

Espace planté d'une largeur minimale de 3 mètres, permettant d'assurer une végétalisation des îlots de la périphérie du cœur de ville, tout en supportant les modes doux de déplacement.

En fonction de la configuration des îlots d'urbanisation, ces percées pourront être traversantes ou présenter un angle à 90°, selon les schémas de principes ci-dessous.

