

Sommaire

Notes de présentation du Règlement	page 3
---	---------------

Titre 1 – Dispositions applicables aux ZONES URBAINES	page 7
--	---------------

Chapitre 1 – dispositions applicables à la zone UA	8
Chapitre 2 – dispositions applicables à la zone UB	21
Chapitre 3 – dispositions applicables à la zone UC	34
Chapitre 4 – dispositions applicables à la zone UD	48
Chapitre 5 – dispositions applicables à la zone UE	59
Chapitre 6 – dispositions applicables à la zone UF	71

Titre 2 – Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER	page 871
---	-----------------

Chapitre 1 – dispositions applicables à la zone AU1 Sous le Bourg	83
Chapitre 2 1 – dispositions applicables à la zone AU1 Triangle Sud/Chavort	99
Chapitre 3 2 – dispositions applicables à la zone AU1 Marthot	111
Chapitre 4 3 – dispositions applicables à la zone AU1 Av. de la Gare	124

Titre 3 – Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES	page 136
---	-----------------

Dispositions applicables à la zone AV	137
---------------------------------------	-----

Titre 4 – Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES	page 141
--	-----------------

Dispositions applicables à la zone N	142
--------------------------------------	-----

Note de présentation du Règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Montmélian (Savoie).

Il est accompagné :

- d'un document graphique au 1/3500ème couvrant l'ensemble du territoire communal (Cf. document n°4.2) ;
- d'un document graphique au 1/2000ème détaillant la partie aval du territoire (Cf. document n°4.3).

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU DOCUMENT :

Les dispositions écrites et graphiques du Règlement ont la même valeur juridique.

Les prescriptions graphiques du Règlement ont notamment pour objet l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la mise en valeur présentant un intérêt écologique ou patrimonial, soit à la gestion de formes urbaines, soit à l'organisation de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières, comme les emplacements réservés au titre du L123.1.5 8° du Code de l'Urbanisme, les servitudes de projet au titre de L123.2 a du Code de l'Urbanisme, les secteurs présentant un objectif de mixité sociale au titre du L123.1.5 16° ou L123.2 b du Code de l'Urbanisme.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

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

Les **ZONES U**, dites « zones urbaines », qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (Cf. Titre 1 du présent document).

Les **ZONES AU**, dites « zones à urbaniser », qui correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comportent :

- des secteurs AU1 destinés à recevoir une urbanisation organisée, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
- des secteurs AU2, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou une révision du PLU.

(Cf. Titre 2 du présent document).

Les **ZONES A**, dites « zones agricoles », qui correspondent à des secteurs, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Cf. Titre 3 du présent document).

Les **ZONES N**, dites « zones naturelles et forestières », qui correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (Cf. Titre 4 du présent document)..

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités et repérés sur les documents graphiques par leurs indices respectifs (Cf. documents n°4.2 et 4.3).

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du PLU (Cf document n°5), comprenant un tableau et un plan.

Les dispositions du présent Règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'un servitude d'utilité publique.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions réglementaires présentées au niveau de chacune des zones du présent Règlement, sauf pour les interdictions, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec ces dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la reconstruction n'est pas interdite en raison de risques naturels.

RISQUES D'ORIGINE NATURELLE

Le Règlement graphique fait apparaître des secteurs indicés « i » ou « z » signalant l'existence d'un risque d'origine naturelle. Cet indice renvoie à la consultation des documents PIZ (Plan d'Indexation en Z complété par l'Etude globale de versant sur les chutes de blocs) et Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Isère en Combe de Savoie (PPRI), qui sont annexés au Règlement.

Les zones U, AU, Np, et le bâti situé en zone N ont tous été étudiés dans le PIZ ou le PPRI. Les autres zones A et N n'ont été étudiée que marginalement. De fait, une zone A ou N située hors du périmètre

d'étude ne pourra être considérée comme exempte de risque. En zone N, tout projet nécessite de se référer aux documents PIZ et PPRI, ce dernier correspondant à une Servitude d'Utilité Publique, annexée au PLU.

PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE

L'article 13 de la Loi n°92-144 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction des caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

- le décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999, mis à jour le 28 décembre 2016 (*Cf. document n°5-3 du dossier de PLU*).

A ce titre, sont concernées :

- la RD1006, classée en infrastructure bruyante de catégorie 3 et générant une bande d'isolement de 100m de part et d'autre de l'infrastructure ;
- la RD201, classée en infrastructure bruyante de catégorie 4, et générant une bande d'isolement de 30 m de part et d'autre de l'infrastructure de la place Brossolette au carrefour giratoire avec la RD1006 ;
- la voie ferrée, classée en infrastructure bruyante de catégorie 1 et générant une bande d'isolement de 300 m de part et d'autre de l'infrastructure.

Ces secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le règlement graphique du PLU (*Cf. document n°4.2*).

A l'intérieur de ces bandes, les constructeurs des bâtiments concernés par cette réglementation devront respecter les valeurs minimales d'isolement acoustique.

TITRE 1

Dispositions applicables aux

ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

La zone UA recouvre le secteur bâti ancien de la vieille ville.

La vocation principale de ce secteur est d'accueillir de l'habitat en permettant une réhabilitation de qualité et de nouvelles constructions s'intégrant dans le tissu bâti ancien. Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone UA sont également admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines.

Elle comprend :

- **Un linéaire de diversité commerciale est mis en place**, pour préserver et favoriser le maintien de locaux d'activités adaptés en façade, au niveau des rez-de-chaussée donnant sur les rues François Dumas et Docteur Veyrat.
- **Une servitude de projet, est mise en place sur le secteur bas de la vieille ville le long de la RD1006**, qui interdit toute nouvelle construction ou installation pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement de la voirie et de ses abords.
- **un secteur UAr**, correspondant au secteur arrière de la vieille ville, au niveau duquel les conditions d'urbanisation sont plus restrictives compte tenu des contraintes de desserte.

Cette zone est indicée « z » car concernée pour partie par un risque d'origine naturelle au titre du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du Règlement (cf. document 4.4) ou indicée « i » car soumise aux prescriptions du PPRI de l'Isère en Combe de Savoie (Cf. règlement du PPRI figurant en annexe du Règlement du PLU – document n° 5).

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

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- les stationnements collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;

- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité ;
- les éoliennes ;
- les constructions à usage :
 - agricole
 - industriel
 - d'entrepôt
- le changement de destination en logements ou annexes à l'habitation, des locaux commerciaux existants en façade, côté rue.

Servitude de projet : le secteur de la vieille ville couvert par la servitude (*Cf. Règlement graphique – document n°4.2*) doit faire l'objet d'un projet d'aménagement global approuvé par la commune dans un délai maximal de 5 ans à compter de l'approbation du PLU.

En attendant, toute nouvelle construction ou installation est interdite, à l'exception des constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Canalisation de transport de gaz : pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique d'implantation et d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (*Cf. Annexe 5-7 du dossier de PLU : fiches et plan*), il sera nécessaire de se rapprocher du service **GRTgaz - Pôle d'exploitation Rhône Méditerranée - Equipe Travaux Tiers et Urbanisme _ 33 rue Pétrequin _ BP 6407 - 69413 LYON CEDEX 06** afin de respecter les dispositifs ou prescriptions établies par le gestionnaire du réseau.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition :

- la création, l'extension ou le changement de destination de constructions pour un usage de commerce, d'artisanat ou de bureau à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas sources de nuisances ;
- l'extension et la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.

et plus particulièrement :

- **pour les constructions existantes incluses dans le périmètre de la Servitude de Projet** (*Cf. Règlement graphique – document n°4.2*), uniquement :

- l'aménagement dans le volume bâti existant sans limitation de surface ;

- le changement de destination à condition de maintenir les rez-de-chaussée d'activités existants ;
- l'extension des constructions existantes, à condition d'être limitée à 45 m2 de Surface de Plancher, non renouvelable.
- une nouvelle annexe, à condition d'être limitée à 25 m2 de Surface de Plancher, non renouvelable.

■ **dans le secteur UAr**, repéré au Règlement graphique, uniquement :

- l'aménagement dans le volume bâti existant sans limitation de surface, avec ou sans changement de destination, et l'extension dans la limite de 45 m2 de Surface de Plancher, non renouvelable, à condition que le tènement de propriété sur lequel est implanté la construction se prolonge jusqu'en limite d'emprise publique côté rue ;
- les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale, se prolongeant jusqu'en limite d'emprise publique côté rue, et qu'elles présentent une emprise au sol maximum de 25m2.

■ **dans le secteur UAi**, repéré au Règlement graphique, uniquement :

- les travaux d'aménagement, changement de destination, extension des constructions existantes à condition d'être conformes aux prescriptions établies dans le cadre du Règlement du PPRI de l'Isère en Combe de Savoie, pour les zones I1s et I1 (*Cf. règlement du PPRI figurant en annexe du Règlement du PLU – document n° 4.3*).
- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, à condition d'être conformes aux prescriptions établies dans le cadre du Règlement du PPRI de l'Isère en Combe de Savoie, pour les zones I1s et I1 (*Cf. règlement du PPRI figurant en annexe du Règlement du PLU – document n° 4.3*).

Autre risque d'origine naturelle : les occupations et utilisations du sol admises devront respecter pour les secteurs indicés « z » : les prescriptions et les recommandations du PIZ en annexe du Règlement (*cf. document 4.3*).

Cours d'eau : il doit être respecté une marge "non aedificandi" de 10 m de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un début de crue suite à un épisode pluvieux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Permis de démolir : dans un souci de préservation du patrimoine, la totalité de la zone UA est soumise au permis de démolir.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique, les

MONTMÉLIAN – PLU – Règlement écrit – **projet modification n°3**

constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrit par la réglementation en vigueur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante sur le fond voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être préférentiellement mutualisés.

Pour toute opération d'habitat à partir de 5 logements ou 5 lots, des dessertes à usage exclusif des piétons et des cycles pourront être imposées. Elles devront alors présenter une largeur minimum de 1,5 m.

Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées d'origines artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau. Si elle est autorisée, elle peut être assortie à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées et sauf impossibilité technique, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant rejet au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

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

4. Electricité, téléphone, télévision câblé, fibre optique :

Les raccordements doivent être enterrés.

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

Il sera demandé l'aménagement d'un emplacement pour l'installation de conteneurs « ordures ménagères et assimilés », suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte sans manoeuvre.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être édifiées à l'alignement fixé par le bâti existant.

Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, un débord sur le Domaine Public peut être autorisé pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure, dans la limite de 25 cm et à condition que cela ne compromette pas les circulations.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

1.Secteur en ordre continu :

Dans les secteurs où l'ordre continu d'une limite latérale à l'autre est la règle générale et sauf exception dûe à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, cet ordre doit être poursuivi.

2. Secteur en ordre discontinu :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règles particulières :

- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure.

En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite ;
- à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive l'alignement du bâti existant ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments jointifs, présentant une cohérence architecturale ;
- pour une nouvelle construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite, à condition de s'inscrire en cohérence (plus ou moins 2 m) avec la longueur de son emprise au sol ;
- pour une nouvelle construction venant s'implanter au droit d'une, et seulement une limite séparative de propriété, à condition qu'il s'agisse d'une façade aveugle, que sa longueur d'emprise au sol reste inférieure à 8 m et qu'aucun bâtiment ne soit implanté sur le fond voisin à une distance inférieure à la demi-hauteur du bâtiment projeté ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent

pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Cas particuliers des annexes :

Les annexes doivent être intégrées ou accolées à la construction principale.

Dans le cas où ces dispositions ne pourraient être adoptées et sur justifications techniques ou architecturales, elles pourront :

- soit être établies à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur ;
- soit être établies en limite.

Pour les bassins de piscine, ce recul sera porté à 4 m minimum, calculé à partir du bord du bassin.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières mais l'implantation doit minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions, pour maintenir des apports solaires en hiver et à l'intersaison sur les façades principales.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les constructions devront respecter le caractère architectural des lieux et avoir une hauteur « hors tout » sensiblement identique à celle du tissu environnant.

Cas particuliers des annexes :

La hauteur « hors tout » des annexes non intégrées au volume de la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m.

En limite séparative et en limite d'emprise publique, cette hauteur « hors tout » est ramenée à 3 m maximum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

RAPPELS :

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

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. Implantation des constructions :

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

Les talus seront végétalisés.

2. Aspect des toitures :

Les toitures seront de formes simples, à deux ou plusieurs pans de pentes égales.

La pente sera la pente moyenne des trois bâtiments les plus proches.

Ces pentes seront orientées selon l'orientation dominante par îlot.

Les matériaux de couverture seront d'aspect et de teinte gris ardoise, à l'exception des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires (thermiques et photovoltaïques). Ces dispositifs solaires devront être intégrés au plan de la toiture et présenter un aspect faiblement irisé.

D'une façon générale, toute adjonction en toiture (dispositifs solaires et fenêtres de toits) devra faire l'objet d'un soin particulier et être étudié en accord avec la commune et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP 73).

Les cheminées et souches seront obligatoirement en maçonnerie enduite. La longueur en plan du plus petit côté des cheminées ne devra jamais être inférieure à 0,50 m.

Toutes les souches recevront une mouluration et un couronnement inspirés des souches anciennes présentent dans le tissu bâti environnant.

Les aspirateurs statiques en béton sont interdits, ainsi que les surélévations de conduits d'aspect métallique.

Les toitures devront présenter des saillies. La largeur de ce débord sera établie à partir de la moyenne des trois bâtiments les plus proches.

Les parties d'aspect bois de ces sous-toitures seront peintes et traitées, planches et couvre-joints, parallèles à la façade.

3. Aspect des façades :

■ Façades :

Les façades devront présenter un aspect d'enduit lisse traditionnel (exécuté au sable blanc et à la chaux).

Le blanc pur et toute polychromie sont interdits.

■ Fenêtres et ouvertures :

Compte tenu du caractère général des façades, les percements exigés seront rectangulaires et verticaux (proche de la proportion 2 en largeur pour 3 en hauteur).

Les percements pour arcades piétonnières ou vitrines sur rue sont autorisés.

Les fenêtres et portes devront être placées en feuillure à 20 cm en retrait minimum du nu-extérieur de façade.

Les menuiseries devront présenter un aspect bois.

Dans les bâtiments anciens restaurés ou aménagés, il est demandé de maintenir ou de rétablir chaque fois que cela existe le parti ancien de percement de façade, notamment pour les portes d'entrée ou de grange.

Les portes anciennes seront conservées. Au cas, où leur état exigerait leur remplacement, elle devront s'inspirer de la porte ancienne ou des portes anciennes présentent dans le tissu bâti environnant.

■ Contrevents :

A l'exclusion des façades dont les fenêtres ouvragées ne comportaient pas de contrevents à l'origine, les contrevents à lame d'aspect bois doivent être maintenus ou établis.

■ Bardage d'aspect bois en façade :

Il devra correspondre à des remplissages, de faibles surfaces, sur des zones de maçonnerie de moindre épaisseur ou de structure différente.

Il devra être disposé verticalement.

■ Serrureries et balcons :

Il n'est autorisé que les barreaudages verticaux sur des profilés métalliques fins ou des balustrades traditionnelles d'aspect bois, que sobrement ouvragées.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 11 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet par sa destination, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

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

Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par des haies végétales. Dans ce cas, les arbustes devront être plantés avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites. Elle devra se composer d'un mélange d'arbustes à feuillages caducs et persistants ;
- soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Ce dispositif ne pourra pas être doublé par un autre moyen qu'une haie végétale, comme définie ci-dessus ;
- soit par un mur plein maçonné d'aspect enduit lisse traditionnel ou en pierres apparentes. Les murs traditionnels existants, en limite de propriété avec le domaine public ou en mitoyenneté avec d'autres parcelles doivent être maintenus en l'état (hauteur, aspect...), sauf au niveau des accès, et pourront être prolongés. Leur réhabilitation à l'identique pourra être exigée.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m.

Des murs d'une hauteur supérieure à 1, 20 m peuvent être admis s'ils prolongent un mur existant.

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

Dans le cas de murs pleins ou de murs bahut, des passages réguliers pour la microfaune devront être créés, avec au minimum une ouverture de 30 cm de large par 10 cm de haut tous les 5 m.

Les portails devront être en harmonie avec le style de la clôture.

Ils devront être réalisés en retrait de la voirie publique pour permettre le stationnement d'attente d'un véhicule, en respectant l'aménagement d'une surface minimum de 2,50 X 5 m et d'un triangle de visibilité, de 1 m minimum de côté.

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, dispositif de climatisation, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eaux de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des dessertes collectives dans des parkings de surface ou des garages.

Les places de stationnement nécessaires au fonctionnement des constructions seront préférentiellement aménagées dans le volume de la construction principale. Si pour des raisons techniques, les garages sont séparés de ce volume, ils devront être soumis aux mêmes servitudes d'aspect.

Le dimensionnement indicatif à prendre en compte pour une place de stationnement de voiture est :

- pour un emplacement extérieur, de 5 m x 2,50 m, hors accès ;
- pour un emplacement enterré ou semi enterré, 21 m² de surface utile.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les cycles est établi à partir de la Surface de Plancher totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

- **pour les constructions à usage d'habitation et les aménagements dans le volume bâti avec changement de destination :**

- 1 place de véhicule automobile par tranche de 50 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 1 place par logement ;

- 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat ;

- pour toute opération d'habitat collectif à partir de 3 logements, 1 (ou plusieurs) local ou emplacement couvert et sécurisé avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des cycles, avec une surface de 1m² minimum par tranche de 65 m² de Surface de Plancher. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposé d'une alimentation électrique.

Ces places de stationnement seront préférentiellement aménagées dans le volume de la construction principale. Si pour des raisons techniques, il est réalisé des garages séparés de ce volume, ils devront être soumis aux mêmes servitudes d'aspect.

- **pour les constructions à usage de commerce, bureau et d'artisanat**

1 place de véhicule automobile par tranche complète de 55 m² de Surface de Plancher.

- **pour les constructions à usage :**

- **d'hôtellerie** : 1 place de véhicule automobile pour 2 chambres

- **de restauration** : 1 place pour 30m² de Surface de Plancher.

Ces normes ne sont pas cumulatives. Il sera fait application de la norme la plus contraignante.

- **pour les équipements publics**

Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.
- Il pourra être appliqué des principes de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (logement / activité), autorisant une mutualisation avec les places affectées aux logements. Le nombre de places ne pourra toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.
- Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées ou dans un rayon de 100m, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :
 - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 300 m de l'opération ;
 - soit exceptionnellement d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.

En l'absence d'un tel parc, il sera tenu de verser la participation financière correspondant au nombre de places de stationnement non réalisées.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasse, parvis et aire de jeux, et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Dans le cas de la réalisation de parking enterré, la dalle supérieure, hors circulations, constructions, aires de jeux ou terrasses privatives, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum, pour être végétalisée.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe (prairies fleuries).

Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites.

2. Les surfaces de stationnement et les accès privés seront préférentiellement composés de revêtements perméables.

3. Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1m horizontal pour 1 m de hauteur) afin de pouvoir être végétalisés correctement.

L'appareillage des murs de soutènement ne pourra pas être constitué de blocs de type cyclopéen d'une dimension supérieure à 50 cm.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA15 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières mais les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone d'implantation doivent être compatibles avec l'objectif affiché au niveau de l'OrientatIon d'Aménagement Programmation n°1 (Cf. document n°3).

ARTICLE UA16 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond à une zone équipée, qui recouvre les secteurs d'habitat de type collectif de la commune.

La vocation principale de ces secteurs est d'accueillir de l'habitat. Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère des secteurs UB sont également admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines.

Elle comprend **des secteurs indicés « z »** concernés en tout ou partie par un risque d'origine naturelle.

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

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- les stationnements collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité ;
- - les constructions à usage :
 - agricole
 - industriel
 - d'entrepôt

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- l'extension, la création ou le changement de destination de constructions pour usage de commerce, d'artisanat ou de bureau à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première du secteur, ne soient pas sources de nuisances et respectent les principes édictés au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'organisation commerciale (Cf. document n°3) ;
- l'extension et la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.
- les éoliennes, à condition de constituer un dispositif en toiture.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrit par la réglementation en vigueur.

Risque d'origine naturelle : dans les secteurs indicés « z », les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions et les recommandations du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du Règlement (cf. document 4.3).

Cours d'eau : il doit être respecté une marge "non aedificandi" de 10 m de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un début de crue suite à un épisode pluvieux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Canalisation de transport de gaz : pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique d'implantation et d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (Cf. Annexe 5-7 du dossier de PLU : fiches et plan), il sera nécessaire de se rapprocher du service **GRTgaz - Pôle d'exploitation Rhône Méditerranée - Equipe Travaux Tiers et Urbanisme _ 33 rue Pétrequin _ BP 6407 - 69413 LYON CEDEX 06** afin de respecter les dispositifs ou prescriptions établies par le gestionnaire du réseau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de

passage suffisante sur le fond voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être préférentiellement mutualisés, avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité, de dimension suffisante sans être inférieur 2 m minimum de côté.

Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de sécurité, de collecte des ordures ménagères et de déneigement.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m minimum (bande roulante).

Cette largeur minimum pourra être portée à 4,80 m (bande roulante) pour les opérations à partir de 10 logements, sauf si cette voie est raccordée aux deux extrémités aux voies existantes, avec un accès d'entrée et un accès de sortie validés par la commune, et permet un sens unique de circulation. Dans ce cas, l'aménagement devra intégrer un double sens-cyclable.

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

Pour toute opération d'habitat à partir de 5 logements ou 5 lots, des dessertes à usage exclusif des piétons et des cycles pourront être imposées. Elles devront alors présenter une largeur minimum de 1,5 m.

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées d'origines artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau. Si elle est autorisée,

elle peut être assortie à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant rejet au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

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

4. Electricité, téléphone, télévision câblé, fibre optique :

Les raccordements doivent être enterrés.

Les postes de transformation électrique et les ouvrages techniques (électricité, gaz, télécommunications...) sont préférentiellement intégrés aux constructions.

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

Il sera demandé l'aménagement d'un emplacement pour l'installation de conteneurs « ordures ménagères et assimilés », suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte sans manoeuvre.

Ces conteneurs pourront être exigés enterrés.

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise publique des voies et places, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, hors voies internes des opérations définies par un plan d'ensemble et voies cyclo-piétonnes ;
- de l'emprise des emplacements réservés (ER) nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies et places.

Règle générale :

Les constructions pourront s'implanter jusqu'en limite de référence.

Cas particuliers :

- **au niveau de l'avenue de la Gare**, les nouvelles constructions devront s'implanter sur la limite de référence ou avec un retrait maximum de 3 m, comme indiqué au Règlement graphique (*Cf. document 4.2*).
- **au niveau de l'avenue Paul Louis Merlin**, les nouvelles constructions pourront s'implanter sur la limite de référence (*Cf. document 4.2*).
- **dans le cas de terrain d'assiette présentant une localisation au contact de plusieurs limites de références** (terrain d'angle) : afin d'améliorer l'insertion du projet dans le cadre de cette configuration particulière, il pourra être imposé un recul de 3 m minimum par rapport à la limite de référence.

Règles particulières :

- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas, à condition de respecter les règles de survol du Domaine Public, établies par le gestionnaire de la voirie. Aucun survol n'est autorisé à moins de 3,50m ;
- Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, un débord sur le Domaine Public peut être autorisé pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure, dans la limite de 25 cm, et à condition que cela ne compromette pas les circulations ;
- Les trémies d'accès au sous-sol devront respecter une plateforme horizontale de 7 m minimum de longueur à partir de la chaussée publique ;
- Les bassins de piscine devront respecter un recul de 4 m minimum, calculé à partir du bord du bassin, par rapport à la limite de référence.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règles particulières :

- Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toiture ou d'acrotère, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure.

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite, notamment pour les installations et constructions liées au chantier et au fonctionnement de la liaison ferroviaire Lyon-Turin ;
- à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive l'alignement du bâti existant ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments jointifs, présentant une cohérence architecturale ;
- pour une nouvelle construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite, à condition de s'inscrire en cohérence (plus ou moins 2 m) avec la longueur de son emprise au sol ;
- pour une nouvelle construction venant s'implanter au droit d'une, et seulement une limite séparative de propriété, à condition qu'il s'agisse d'une façade aveugle, que sa longueur d'emprise au sol reste inférieure à 8 m et qu'aucun bâtiment ne soit implanté sur le fond voisin à une distance inférieure à la demi-hauteur du bâtiment projeté ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Cas particuliers des annexes :

Les annexes doivent être intégrées ou accolées à la construction principale.

Dans le cas où ces dispositions ne pourraient être adoptées et sur justifications techniques ou architecturales, elles pourront être établies en limite. Dans ce cas, elles ne devront comporter aucune ouverture le long des limites.

Dans les autres cas, elles devront respecter une distance minimum de la limite au moins égale à leur demi-hauteur.

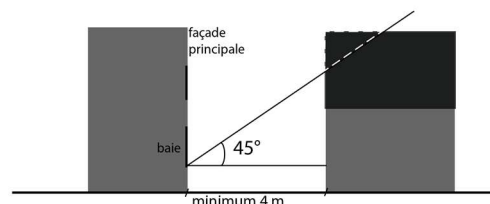
Pour les bassins de piscine, ce recul sera porté à 4 m minimum, calculé à partir du bord du bassin.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie de construction, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Et que les constructions non contigües observent un recul d'une distance minimale de 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux clôtures et murets.



ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à son aplomb par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais)
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Règle générale :

Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur hors tout des constructions ne doit pas dépasser 17,5 m maximum, avec un gabarit maximum à R+5 ou R+4+combles ou étage partiel de type attique.

Afin de créer des effets de retrait au niveau des volumes de couronnement :

- la Surface de Plancher en combles ne devra pas être supérieure à 50% de la Surface de Plancher de l'étage courant ;
- la Surface de Plancher en étage partiel ne devra pas être supérieure à 75% de la Surface de Plancher de l'étage courant.

Règles particulières :

- Les parkings en rez-de-chaussée seront considérés comme un niveau ;

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans une limite de 1,50 m ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment aux installations et constructions liées au chantier et au fonctionnement de la liaison ferroviaire Lyon-Turin.

Cas particuliers des annexes :

La hauteur « hors tout » des annexes non intégrées au volume de la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m.

En limite séparative et en limite d'emprise publique, cette hauteur « hors tout » est ramenée à 3 m maximum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

RAPPELS :

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

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. Implantation des constructions :

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

Les talus seront végétalisés.

2. Aspect des toitures :

Elles seront :

- soit à 2 pans au minimum avec, une pente minimum de 50% et une couverture d'aspect et de teinte gris ardoise, à l'exception des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires (thermiques et photovoltaïques), de la réfection ou l'extension de toitures existantes.
La pente de toit des annexes n'est pas réglementée et pourra présenter un seul pan si l'annexe est contigüe à la construction principale.
- soit de type toiture terrasse. Elles devront être traitées en toiture végétalisée sauf :
 - s'il s'agit d'une terrasse accessible depuis un logement ;
 - si elle comporte un dispositif d'énergies renouvelables présentant une emprise couvrant plus

de 60% de la surface de la toiture terrasse.

Dans tous les cas, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. Aspect des façades :

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduit est interdit.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 11 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet par sa destination, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

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

Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par des haies végétales. Dans ce cas, les arbustes devront être plantés avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites. Elle devra se composer d'un mélange d'arbustes à feuillages caducs et persistants ;
- soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Ce dispositif ne pourra pas être doublé par un autre moyen qu'une haie végétale, comme définie ci-dessus ;
- soit par un mur plein maçonné d'aspect enduit lisse traditionnel ou en pierres apparentes. Les murs traditionnels existants, en limite de propriété avec le domaine public ou en mitoyenneté avec d'autres parcelles doivent être maintenus en l'état (hauteur, aspect...), sauf au niveau des accès, et pourront être prolongés. Leur réhabilitation à l'identique pourra être exigée.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m.

Des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m peuvent être admis s'ils prolongent un mur existant.

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

Dans le cas de murs pleins ou de murs bahut, des passages réguliers pour la microfaune devront être créés, avec au minimum une ouverture de 30 cm de large par 10 cm de haut tous les 5 m.

Les portails devront être en harmonie avec le style de la clôture.

Ils devront être réalisés en retrait de la voirie publique pour permettre le stationnement d'attente d'un véhicule, en respectant l'aménagement d'une surface minimum de 2,50 X 5 m et d'un triangle de visibilité, de 1 m minimum de côté.

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, dispositif de climatisation, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eaux de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées, notamment les installations et constructions liées au projet de liaison ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre de la DUP.

ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des dessertes collectives.

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

Le dimensionnement indicatif à prendre en compte pour une place de stationnement de voiture est :

- pour un emplacement extérieur de 5 m x 2,50 m, hors accès ;
- pour un emplacement enterré ou semi enterré, 21 m² de surface utile.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les cycles est établi à partir de la Surface de Plancher totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

■ pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de véhicule automobile par tranche de 40 m² de Surface de Plancher, avec une place minimum par logement.

Ces places devront être réalisées :

- pour 1/2 maximum en parking de surface ;
 - pour 1/2 minimum aménagées dans le volume de la construction principale ou en sous sol complètement enterré, avec la possibilité de réaliser 50% maximum de ces places en box fermés à condition que l'opération comporte au moins une cave privative ou cellier par logement.
- 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts de l'Etat ;

- 5% des places de véhicule automobile devront être aménagées pour les Personnes à Mobilité Réduite, avec un minimum de 1 place par opération.

- 1 (ou plusieurs) local ou emplacement couvert et sécurisé avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des cycles avec 1 emplacement de 1 m² minimum par tranche de 65 m² de Surface de Plancher. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposé d'une alimentation électrique.

- 4 arceaux extérieurs par immeuble d'habitat collectif à proximité des entrées.

■ **pour les équipements publics**

Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

■ **pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce autorisée dans la zone**

1 place de véhicule automobile par tranche de 55 m² de Surface de Plancher.

■ **pour les constructions à usage de bureau :**

1 place de véhicule automobile par tranche de 30 m² de Surface de Plancher.

■ **pour les constructions à usage :**

■ **d'hôtellerie** : 1 place de véhicule automobile pour 2 chambres

■ **de restauration** : 1 place pour 30m² de Surface de Plancher.

Ces normes ne sont pas cumulatives. Il sera fait application de la norme la plus contraignante.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.
- Il pourra être appliqué des principes de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (logement / activité), autorisant une mutualisation avec les places affectées aux logements. Le nombre de places ne pourra toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.
- Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées ou dans un rayon de 100m, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :
 - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 300 m de l'opération ;
 - soit exceptionnellement d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.

En l'absence d'un tel parc, il sera tenu de verser la participation financière correspondant au nombre de places de stationnement non réalisées-

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasse, parvis et aire de jeux, et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Dans le cas de la réalisation de parking enterré, la dalle supérieure, hors circulations, constructions, aires de jeux ou terrasses privatives, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum, pour être végétalisée.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe (prairies fleuries).

Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites.

2. Les surfaces de stationnement et les accès privés seront préférentiellement composés de revêtements perméables.

3. Au niveau des aires de stationnement, des écrans plantés d'arbustes et cépées devront diviser les bandes de stationnements, toutes les 7 places. Cette interruption végétale devra présenter une largeur minimum de 1 m (largeur des bordures non comprise).

En bordure de voie, il pourra être imposé des plantations d'arbres de moyenne futaie en alignement.

4. Une aire de compostage collectif devra être prévue, pour toute opération à partir de 5 logements, sur un espace en pleine terre de 15 m² minimum.

5. Les Espaces Boisés Classés figurant au Règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.

6. Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1m horizontal pour 1 m de hauteur) afin de pouvoir être végétalisés correctement.

L'appareillage des murs de soutènement ne pourra pas être constitué de blocs de type cyclopéen d'une dimension supérieure à 50 cm.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB15 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières mais les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone d'implantation doivent être compatibles avec l'objectif affiché au niveau de l'Orientation d'Aménagement Programmation n°1 (Cf. document n°3).

Par ailleurs, toute construction ou installation nouvelle doit anticiper sur un raccordement futur avec un réseau de chaleur en prévoyant les branchements et canalisations nécessaires.

ARTICLE UB16 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

La zone UC correspond à une zone équipée, qui recouvre les secteurs d'habitat mixte.

La vocation principale de ces secteurs est d'accueillir de l'habitat en permettant une densification raisonnée du tissu bâti existant. Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère des secteurs UC sont également admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines.

Elle comprend **une servitude de projet, sur le secteur situé sur l'arrière de la vieille ville, rue Borrel**, qui interdit toute nouvelle construction ou installation pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Elle comprend **des secteurs indicés « z »** concernés en tout ou partie par un risque d'origine naturelle.

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

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- les stationnements collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité ;
- les constructions à usage :
 - agricole
 - industriel
 - d'entrepôt

Servitude de projet : le secteur situé sur l'arrière de la vieille ville, rue Borrel, couvert par la servitude (Cf. *Règlement graphique – document n°4.2*) doit faire l'objet d'un projet d'aménagement global approuvé par la commune dans un délai maximal de 5 ans à compter de l'approbation du PLU.

En attendant, toute nouvelle construction ou installation est interdite, à l'exception des constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition :

- l'extension, la création ou le changement de destination de constructions pour usage de commerce, d'artisanat ou de bureau à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première du secteur, ne soient pas sources de nuisances et respectent les principes édictés au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'organisation commerciale (Cf. *document n°3*) ;
- l'extension et la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.
- les éoliennes, à condition de constituer un dispositif en toiture.

et plus particulièrement :

- **pour le bâtiment repéré sur le Règlement graphique** (cf. *document 4.2*) pour son intérêt patrimonial uniquement :

- l'aménagement dans le volume bâti existant sans limitation de surface, avec ou sans changement de destination, et l'extension dans la limite de 45 m² de Surface de Plancher, non renouvelable ;

- les annexes à l'habitation, à condition qu'elles présentent une cohérence architecturale avec le bâti et une bonne intégration paysagère sur le tènement de la propriété.

Dans un souci de préservation de ce patrimoine, la démolition de cet élément bâti est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

- **pour les constructions existantes incluses dans le périmètre de la Servitude de Projet** (Cf. *Règlement graphique – document n°4.2*), uniquement :

- l'aménagement dans le volume bâti existant sans limitation de surface ;

- l'extension des constructions existantes, à condition d'être limitée à 45 m² de Surface de Plancher, non renouvelable.

- une nouvelle annexe, à condition d'être limitée à 25 m² de Surface de Plancher, non renouvelable.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolement acoustique prescrit par la réglementation en vigueur.

Risque d'origine naturelle : dans les secteurs indicés « z », les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions et les recommandations du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du Règlement (*cf. document 4.3*).

Cours d'eau : il doit être respecté une marge "non aedificandi" de 10 m de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un début de crue suite à un épisode pluvieux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Canalisation de transport de gaz : pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique d'implantation et d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (*Cf. Annexe 5-7 du dossier de PLU : fiches et plan*), il sera nécessaire de se rapprocher du service **GRTgaz - Pôle d'exploitation Rhône Méditerranée - Equipe Travaux Tiers et Urbanisme _ 33 rue Pétrequin _ BP 6407 - 69413 LYON CEDEX 06** afin de respecter les dispositifs ou prescriptions établies par le gestionnaire du réseau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante sur le fond voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être préférentiellement mutualisés, avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité, de dimension suffisante sans être inférieur à 2 m minimum de côté.

Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de sécurité, de collecte des ordures ménagères et de déneigement.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m minimum (bande roulante).

Cette largeur minimum pourra être portée à 4,80 m (bande roulante) pour les opérations à partir de 10 logements, sauf si cette voie est raccordée aux deux extrémités aux voies existantes, avec un accès d'entrée et un accès de sortie validés par la commune, et permet un sens unique de circulation. Dans ce cas, l'aménagement devra intégrer un double sens-cyclable.

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

Pour toute opération d'habitat à partir de 5 logements ou 5 lots, des dessertes à usage exclusif des piétons et des cycles pourront être imposées. Elles devront alors présenter une largeur minimum de 1,5 m.

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées d'origines artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau. Si elle est autorisée, elle peut être assortie à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant rejet au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écroulement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

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

4. Electricité, téléphone, télévision câblé, fibre optique :

Les raccordements doivent être enterrés.

Les postes de transformation électrique et les ouvrages techniques (électricité, gaz, télécommunications...) sont préférentiellement intégrés aux constructions.

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

Il sera demandé l'aménagement d'un emplacement pour l'installation de conteneurs « ordures ménagères et assimilés », suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte sans manoeuvre.

Ces conteneurs pourront être exigés enterrés.

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise publique des voies et places, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, hors voies internes des opérations définies par un plan d'ensemble et voies cyclo-piétonnes ;
- de l'emprise des emplacements réservés (ER) ou tracé de principe nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies et places.

Règle générale :

Les constructions devront s'implanter en retrait de 3 m minimum par rapport à la limite de référence.

Cas particuliers :

- **le long de la RD1006**, le retrait est de 20 m minimum par rapport à la limite de référence.
- **au niveau de l'avenue de la Gare et de la rue Eugène Berthier**, les nouvelles constructions devront s'implanter sur la limite de référence ou avec un retrait maximum de 3 m, comme indiqué au Règlement graphique (Cf. document 4.2).

Le respect de cette marge de recul s'applique à la façade sur rue du corps principal du bâtiment. Des décrochés de façade sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes ni à la réalisation de nouvelles constructions utilisant la profondeur de la parcelle.

- **au niveau de l'avenue du Fort**, le retrait est de 10m minimum par rapport à la limite de référence.

- **au niveau de la rue Dupuy**, les nouvelles constructions devront s'implanter sur la limite de référence ou avec un retrait maximum de 5 m, comme indiqué au Règlement graphique (Cf. document 4.2).

Le respect de cette marge de recul s'applique à la façade sur rue du corps principal du bâtiment. Des décrochés de façade sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas à la réalisation de nouvelles constructions utilisant la profondeur de la parcelle.

- **au niveau de la montée du Fort**, les nouvelles constructions pourront s'implanter sur la limite de référence.

Règles particulières :

- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas, y compris sur le Domaine Public, mais à condition de respecter les règles de survol, établies par le gestionnaire de la voirie. Aucun survol n'est autorisé à moins de 3,50m ;

- Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure, y compris sur le Domaine Public, mais à condition que cela ne compromette pas les circulations ;

- Les trémies d'accès au sous-sol devront respecter une plateforme horizontale de 7 m minimum de longueur à partir de la chaussée publique ;

- Les bassins de piscine devront respecter un recul de 4 m minimum, calculé à partir du bord du bassin, par rapport à la limite de référence.

En cas de retrait minimum, celui-ci ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite ;

- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4

m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règles particulières :

- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture ou d'acrotère, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure.

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite ;
- à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive l'alignement du bâti existant ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments jointifs, présentant une cohérence architecturale ;
- pour une nouvelle construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite, à condition de s'inscrire en cohérence (plus ou moins 2 m) avec la longueur de son emprise au sol ;
- pour une nouvelle construction venant s'implanter au droit d'une, et seulement une limite séparative de propriété, à condition qu'il s'agisse d'une façade aveugle, que sa longueur d'emprise au sol reste inférieure à 8 m et qu'aucun bâtiment ne soit implanté sur le fond voisin à une distance inférieure à la demi-hauteur du bâtiment projeté ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Cas particuliers des annexes :

Les annexes doivent être intégrées ou accolées à la construction principale.

Dans le cas où ces dispositions ne pourraient être adoptées et sur justifications techniques ou architecturales, elles pourront être établies en limite. Dans ce cas, elles ne devront comporter aucune ouverture le long des limites.

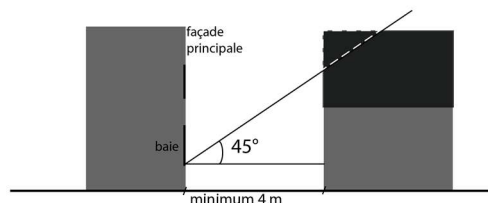
Dans les autres cas, elles devront respecter une distance minimum de la limite au moins égale à leur demi-hauteur.

Pour les bassins de piscine, ce recul sera porté à 4 m minimum, calculé à partir du bord du bassin.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie de construction, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Et que les constructions non contigües observent un recul d'une distance minimale de 4 m.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux clôtures et murets.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à son aplomb par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais)
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Règle générale :

Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur et indications portées sur le Règlement graphique, la hauteur hors tout des constructions ne doit pas dépasser 14,5 m maximum, avec un gabarit maximum à R+3+combles ou étage partiel de type attique.

Afin de créer des effets de retrait au niveau des volumes de couronnement :

- la Surface de Plancher en combles ne devra pas être supérieure à 50% de la Surface de Plancher de l'étage courant ;
- la Surface de Plancher en étage partiel ne devra pas être supérieure à 75% de la Surface de Plancher de l'étage courant.

Règles particulières :

- Les parkings en rez-de-chaussée seront considérés comme un niveau, sauf s'ils sont pour partie enterrés ou semi-enterrés ;
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte

dans une limite de 1,50 m ;

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers :

- **rue Eugène Berthier :**

- la hauteur « hors tout » des constructions ne doit pas dépasser la cote altitudinale 280 m NGF ;

- de plus, la ou les constructions doivent s'inscrire de manière étagée dans la pente avec une hauteur au droit de la limite parcellaire aval du terrain de 6 m maximum « hors tout » sur une bande minimum de 3 m d'épaisseur.

- **le long de la RD1006 – secteur Sous les Capucins**, la hauteur « hors tout » des constructions, ne doit pas excéder 10 m pour les constructions présentant une toiture à pans ou 9 m pour les constructions présentant une toiture terrasse.

- **avenue du Fort**, les constructions situées sur le secteur amont de la zone, conformément à la délimitation indiquée au Règlement graphique (Cf. document n°4.2) doivent présenter une hauteur maximale « hors tout » à 12 m, avec un gabarit maximum de R+3 niveaux avec toit terrasse ou R+2+ combles ou étage partiel.

La délimitation de ce secteur amont présente une tolérance de + ou – 5 m.

Cas particuliers des annexes :

La hauteur « hors tout » des annexes non intégrées au volume de la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m.

En limite séparative et en limite d'emprise publique, cette hauteur « hors tout » est ramenée à 3 m maximum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

RAPPELS :

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

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. Implantation des constructions :

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

Les talus seront végétalisés.

2. Aspect des toitures :

Elles seront :

- soit à 2 pans au minimum avec, une pente minimum de 50% et une couverture d'aspect et de teinte gris ardoise, à l'exception des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires (thermiques et photovoltaïques), de la réfection ou l'extension de toitures existantes.
La pente de toit des annexes n'est pas réglementée et pourra présenter un seul pan si l'annexe est contigüe à la construction principale.
- soit de type toiture terrasse. Elles devront être traitées en toiture végétalisée sauf :
 - s'il s'agit d'une terrasse accessible depuis un logement ;
 - si elle comporte un dispositif d'énergies renouvelables présentant une emprise couvrant plus de 60% de la surface de la toiture terrasse.

Dans tous les cas, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. Aspect des façades :

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduit est interdit.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 11 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet par sa destination, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifie.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

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

Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par des haies végétales. Dans ce cas, les arbustes devront être plantés avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites. Elle devra se composer d'un mélange d'arbustes à feuillages caducs et persistants ;
- soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Ce dispositif ne pourra pas être doublé par un autre moyen qu'une haie végétale, comme définie ci-dessus ;
- soit par un mur plein maçonné d'aspect enduit lisse traditionnel ou en pierres apparentes. Les murs traditionnels existants, en limite de propriété avec le domaine public ou en mitoyenneté

avec d'autres parcelles doivent être maintenus en l'état (hauteur, aspect...), sauf au niveau des accès, et pourront être prolongés. Leur réhabilitation à l'identique pourra être exigée.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m.

Des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m peuvent être admis s'ils prolongent un mur existant.

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

Dans le cas de murs pleins ou de murs bahut, des passages réguliers pour la microfaune devront être créés, avec au minimum une ouverture de 30 cm de large par 10 cm de haut tous les 5 m.

Les portails devront être en harmonie avec le style de la clôture.

Ils devront être réalisés en retrait de la voirie publique pour permettre le stationnement d'attente d'un véhicule, en respectant l'aménagement d'une surface minimum de 2,50 X 5 m et d'un triangle de visibilité, de 1 m minimum de côté.

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, dispositif de climatisation, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eaux de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des dessertes collectives.

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

Le dimensionnement indicatif à prendre en compte pour une place de stationnement de voiture est :

- pour un emplacement extérieur de 5 m x 2,50 m, hors accès ;
- pour un emplacement enterré ou semi enterré, 21 m² de surface utile.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les cycles est établi à partir de la Surface de Plancher totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

■ **pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de véhicule automobile par tranche de 40 m² de Surface de Plancher, avec une place minimum par logement.

Ces places devront être réalisées :

- pour 1/2 maximum en parking de surface ;
- pour 1/2 minimum aménagées dans le volume de la construction principale ou en sous-sol complètement enterré, avec la possibilité de réaliser 50% maximum de ces places enterrées en box fermés à condition que l'opération comporte au moins une cave privative ou un cellier par logement.

Cas particulier du secteur UC Sous le Fort : avec une part de 85% minimum de places enterrées ou semi-enterrées.

- 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts de l'Etat ;
- 5% des places devront être aménagées pour les Personnes à Mobilité Réduite, avec un minimum de 1 place par opération.
- 1 (ou plusieurs) local ou emplacement couvert et sécurisé avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des cycles avec 1 emplacement de 1 m² minimum par tranche de 65 m² de Surface de Plancher. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposé d'une alimentation électrique.
- 4 arceaux extérieurs par immeuble d'habitat collectif, à proximité des entrées.

■ **pour les équipements publics**

Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

■ **pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce autorisée dans la zone**

1 place de véhicule automobile par tranche de 55 m² de Surface de Plancher.

■ **pour les constructions à usage de bureau**

1 place de véhicule automobile par tranche de 30 m² de Surface de Plancher.

■ **pour les constructions à usage :**

- **d'hôtellerie** : 1 place de véhicule automobile pour 2 chambres
- **de restauration** : 1 place pour 30m² de Surface de Plancher.

Ces normes ne sont pas cumulatives. Il sera fait application de la norme la plus contraignante.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.
- Il pourra être appliqué des principes de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (logement / activité), autorisant une mutualisation avec les places affectées aux logements. Le nombre de places ne pourra toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.
- Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées ou dans un rayon de 100m, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :
 - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 300 m de l'opération ;
 - soit exceptionnellement d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.
En l'absence d'un tel parc, il sera tenu de verser la participation financière correspondant au nombre de places de stationnement non réalisées.

ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasse, parvis et aire de jeux, et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Dans le cas de la réalisation de parking enterré, la dalle supérieure, hors circulations, constructions, aires de jeux ou terrasses privatives, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum, pour être végétalisée.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe (prairies fleuries).

Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites.

2. Les surfaces de stationnement et les accès privés seront préférentiellement composés de revêtements perméables.

3. Au niveau des aires de stationnement, des écrans plantés d'arbustes et cépées devront diviser les bandes de stationnements, toutes les 7 places. Cette interruption végétale devra présenter une largeur minimum de 1 m (largeur des bordures non comprise).

En bordure de voie, il pourra être imposé des plantations d'arbres de moyenne futaie en alignement.

4. Une aire de compostage collectif devra être prévue, pour toute opération à partir de 5 logements, sur un espace en pleine terre de 15 m² minimum.

5. Les talus de devant pas dépasser 100% de pente (1m horizontal pour 1 m de hauteur) afin de pouvoir être végétalisés correctement.

L'appareillage des murs de soutènement ne pourra pas être constitué de blocs de type cyclopéen d'une dimension supérieure à 50 cm.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC15 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières mais les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone d'implantation doivent être compatibles avec l'objectif affiché au niveau de l'Orientation d'Aménagement Programmation n°1 (*Cf. document n°3*).

Par ailleurs, toute construction ou installation nouvelle doit anticiper sur un raccordement futur avec un réseau de chaleur en prévoyant les branchements et canalisations nécessaires.

ARTICLE UC16 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE UD

La zone UD correspond à une zone équipée, qui recouvre les secteurs d'habitat de type pavillonnaire de la commune.

La vocation principale de ces secteurs est d'accueillir de l'habitat en permettant une densification raisonnée du tissu bâti existant. Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère des secteurs UD sont également admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines.

Elle comprend **des secteurs indicés « z »** concernés en tout ou partie par un risque d'origine naturelle.

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

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- les stationnements collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité ;
- les constructions à usage :
 - agricole
 - industriel
 - d'entrepôt
 - de commerce

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- l'extension, la création ou le changement de destination de constructions pour usage d'artisanat ou de bureau à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première du secteur, ne soient pas sources de nuisances et que la construction conserve ou intègre une partie d'habitation.
- les éoliennes, à condition de constituer un dispositif en toiture.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrit par la réglementation en vigueur.

Risque d'origine naturelle : dans les secteurs indicés « z », les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions et les recommandations du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du Règlement (cf. document 4.3).

Cours d'eau : il doit être respecté une marge "non aedificandi" de 10 m de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un début de crue suite à un épisode pluvieux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Canalisation de transport de gaz : pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique d'implantation et d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (Cf. Annexe 5-7 du dossier de PLU : fiches et plan), il sera nécessaire de se rapprocher du service **GRTgaz - Pôle d'exploitation Rhône Méditerranée - Equipe Travaux Tiers et Urbanisme _ 33 rue Pétrequin _ BP 6407 - 69413 LYON CEDEX 06** afin de respecter les dispositifs ou prescriptions établies par le gestionnaire du réseau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante sur le fond voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être préférentiellement mutualisés, avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité, de dimension suffisante sans être inférieur à 2 m minimum de côté.

Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de sécurité, de collecte des ordures ménagères et de déneigement.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m minimum (bande roulante).

Cette largeur minimum pourra être portée à 4,80 m (bande roulante) pour les opérations à partir de 10 logements, sauf si cette voie est raccordée aux deux extrémités aux voies existantes, avec un accès d'entrée et un accès de sortie validés par la commune, et permet un sens unique de circulation. Dans ce cas, l'aménagement devra intégrer un double sens-cyclable.

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

Pour toute opération d'habitat à partir de 5 logements ou 5 lots, des dessertes à usage exclusif des piétons et des cycles pourront être imposées. Elles devront alors présenter une largeur minimum de 1,5 m.

ARTICLE UD4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées d'origines artisanales dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau. Si elle est autorisée, elle peut être assortie à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces

installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant rejet au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

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

4. Electricité, téléphone, télévision câblé, fibre optique :

Les raccordements doivent être enterrés.

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

Il pourra être demandé l'aménagement d'un emplacement pour l'installation de conteneurs « ordures ménagères et assimilés », suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte sans manœuvre.

ARTICLE UD5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise publique des voies et places, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, hors voies internes des opérations définies par un plan d'ensemble et voies cyclo-piétonnes ;
- de l'emprise des emplacements réservés (ER) nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies et places.

Règle générale :

Les constructions devront s'implanter en retrait de 3 m minimum par rapport à la limite de référence.

Règles particulières :

- Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas ;
- Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée

pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure, y compris sur le Domaine Public, mais à condition que cela ne compromette pas les circulations ;

- pour les annexes, qui pourront s'implanter jusqu'en limite de référence, à condition de ne pas apporter atteinte à la sécurité publique, et à l'exception :
 - des bassins de piscines, qui devront respecter un recul de 4 m, calculé à partir du bord du bassin, par rapport à cette limite ;
 - et des garages dont l'accès voiture se situe côté voie publique, pour lesquels il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m devant l'entrée du garage, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement d'un triangle de visibilité.

Ce retrait ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite ;
- dans le cas, d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive l'alignement du bâti existant.

ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règles particulières :

- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture ou d'acrotère, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriel et les pergolas.
- Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure.

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite ;
- à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive l'alignement du bâti existant ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments jointifs, présentant une cohérence architecturale ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être

implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Cas particuliers des annexes :

Les annexes peuvent être établies en limite. Dans ce cas, la longueur de l'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser 6 m. Elles ne devront comporter aucune ouverture le long des limites.

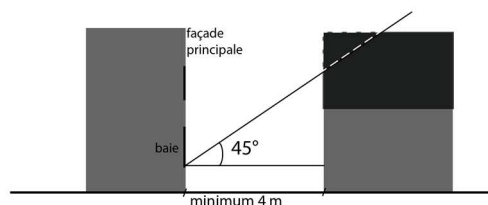
Dans les autres cas, elles devront respecter une distance minimum de la limite au moins égale à leur demi-hauteur.

Pour les bassins de piscine, ce recul sera porté à 4 m minimum, calculé à partir du bord du bassin.

ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie de construction, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Et que les constructions non contigües observent un recul d'une distance minimale de 4 m.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux clôtures et murets.

ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface au sol des annexes non accolées ou non intégrées au volume de la construction principale ne devra pas dépasser 5 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UD10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à son aplomb par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais)
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Règle générale :

La hauteur « hors tout » des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m pour les constructions présentant une toiture à pans ;
- 9 m pour les constructions présentant une toiture terrasse.

Règles particulières :

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans une limite de 1 m ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers des annexes :

La hauteur « hors tout » des annexes non intégrées au volume de la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m.

En limite séparative et en limite d'emprise publique, cette hauteur « hors tout » est ramenée à 3 m maximum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE UD11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

RAPPELS :

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

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. Implantation des constructions :

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

Les talus seront végétalisés.

2. Aspect des toitures :

Elles seront :

- soit à 2 pans au minimum avec, une pente minimum de 50% et une couverture d'aspect et de teinte gris ardoise, à l'exception des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires (thermiques et photovoltaïques), de la réfection ou l'extension de toitures existantes.
-

La pente de toit des annexes n'est pas réglementée et pourra présenter un seul pan si l'annexe est contigüe à la construction principale.

- soit de type toiture terrasse. Elles devront être traitées en toiture végétalisée sauf :
 - s'il s'agit d'une terrasse accessible depuis un logement ;
 - si elle comporte un dispositif d'énergies renouvelables présentant une emprise couvrant plus de 60% de la surface de la toiture terrasse.

Dans tous les cas, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. Aspect des façades :

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduit est interdit.

Le blanc pur et toute polychromie sont interdits.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 11 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet par sa destination, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifie.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

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

Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par des haies végétales. Dans ce cas, les arbustes devront être plantés avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites. Elle devra se composer d'un mélange d'arbustes à feuillages caducs et persistants ;
- soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Ce dispositif ne pourra pas être doublé par un autre moyen qu'une haie végétale, comme définie ci-dessus ;
- soit par un mur plein maçonné d'aspect enduit lisse traditionnel ou en pierres apparentes. Les murs traditionnels existants, en limite de propriété avec le domaine public ou en mitoyenneté avec d'autres parcelles doivent être maintenus en l'état (hauteur, aspect...), sauf au niveau des accès, et pourront être prolongés. Leur réhabilitation à l'identique pourra être exigée.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m.

Des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m peuvent être admis s'ils prolongent un mur existant.

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

Dans le cas de murs pleins ou de murs bahut, des passages réguliers pour la microfaune devront être créés, avec au minimum une ouverture de 30 cm de large par 10 cm de haut tous les 5 m.

Les portails devront être en harmonie avec le style de la clôture.

Ils devront être réalisés en retrait de la voirie publique pour permettre le stationnement d'attente d'un véhicule, en respectant l'aménagement d'une surface minimum de 2,50 X 5 m et d'un triangle de visibilité, de 1 m minimum de côté.

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, dispositif de climatisation, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eaux de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE UD12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des dessertes collectives dans des parkings de surface ou des garages.

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

Le dimensionnement indicatif à prendre en compte pour une place de stationnement de voiture est pour un emplacement extérieur de 5 m x 2,50 m, hors accès.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les cycles est établi à partir de la Surface de Plancher totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

■ pour les constructions à usage d'habitation

- 1 place de véhicule automobile par tranche de 50 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 1 place par logement.

Cas particulier du secteur UD Les Calloudes : chaque logement devra comporter au minimum une seconde place de stationnement, hors construction, sur l'emprise privée.

- Pour toute opération d'habitat collectif ou intermédiaire, de permis groupés valant division et lotissements autorisés par permis d'aménager, à partir de 3 logements ou 3 lots :
 - 5% des places véhicule automobile devront être aménagées pour les Personnes à Mobilité Réduite, avec un minimum de 1 place par opération.

- 1 (ou plusieurs) local ou emplacement couvert et sécurisé avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des cycles avec 1 emplacement de 1 m² minimum par tranche de 65 m² de Surface de Plancher. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposé d'une alimentation électrique.

■ **pour les constructions à usage de bureau et d'artisanat**

1 place de véhicule automobile par tranche de 55 m² de Surface de Plancher.

■ **pour les constructions à usage d'hôtellerie**

1 place de véhicule automobile pour 2 chambres

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.
- Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées ou dans un rayon de 100m, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :
 - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 300 m de l'opération ;
 - soit exceptionnellement d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.
En l'absence d'un tel parc, il sera tenu de verser la participation financière correspondant au nombre de places de stationnement non réalisées.

ARTICLE UD13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasse, parvis et aire de jeux, et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Dans le cas de la réalisation de parking enterré, la dalle supérieure, hors circulations, constructions, aires de jeux ou terrasses privatives, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum, pour être végétalisée.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe (prairies fleuries).

Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites.

2. Les surfaces de stationnement et les accès privés seront préférentiellement composés de revêtements perméables.

- 3.** Une aire de compostage collectif devra être prévue, pour toute opération à partir de 5 logements, sur un espace en pleine terre de 15 m² minimum.
- 4.** Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1m horizontal pour 1 m de hauteur) afin de pouvoir être végétalisés correctement.

L'appareillage des murs de soutènement ne pourra pas être constitué de blocs de type cyclopéen d'une dimension supérieure à 50 cm.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD15 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières mais les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone d'implantation doivent être compatibles avec l'objectif affiché au niveau de l'Orientation d'Aménagement Programmation n°1 (Cf. document n°3).

ARTICLE UD16 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

La zone UE correspond aux zones d'activités existantes.

Elle comprend **des secteurs indicés « z » et « i »** concernés en tout ou partie par un risque d'origine naturelle.

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

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- les constructions à usage :
 - agricole
 - d'habitation et annexe
- les terrains de camping-caravaning ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, non strictement liés et nécessaires à une activité économique autorisée dans la zone ;
- **et dans le secteur UEi**, toutes occupations et utilisations du sol non conformes aux règlement du PPRI de l'Isère en Combe de Savoie annexé au Règlement du PLU (cf. document 4.3).

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages aux personnes et aux biens ;
- l'extension, la création ou le changement de destination de constructions pour usage de

commerce à condition que cela respecte les principes édictés au niveau de l'Orientation d'Aménagement relative à l'organisation commerciale (Cf. document n°3) ;

- les constructions à usage d'habitat, à condition qu'il s'agisse de logements de gardiennage intégrés au volume principal des bâtiments autorisés dans la zone. Dans, tous les cas, le nombre de logement est limité à un par unité foncière et ne devra pas dépasser 30 m² de Surface de Plancher.

et plus particulièrement :

- **pour le secteur humide repéré sur le Règlement graphique** (Cf. document n°4.2) **au lieu dit la Serve**, pour des motifs écologiques:-

- les travaux d'entretien à condition que cela participe à l'équilibre environnemental et à la préservation de ce secteur humide, et que cela n'entraîne pas son remblaiement, affouillement ou assèchement.
- les travaux destinés à la régulation des eaux pluviales ou d'assainissement.

Tous travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Risque d'origine naturelle : dans les secteurs indicés « z » et « i », les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions et les recommandations du Plan d'Indexation en « z » et le règlement du PPRI figurant en annexe du Règlement (cf. document 4.3).

Cours d'eau : il doit être respecté une marge "non aedificandi" de 10 m de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un début de crue suite à un épisode pluvieux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolement acoustique prescrit par la réglementation en vigueur.

Canalisation de transport de gaz : pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique d'implantation et d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (Cf. Annexe 5-7 du dossier de PLU : fiches et plan), il sera nécessaire de se rapprocher du service **GRTgaz - Pôle d'exploitation Rhône Méditerranée - Equipe Travaux Tiers et Urbanisme _ 33 rue Pétrequin _ BP 6407 - 69413 LYON CEDEX 06** afin de respecter les dispositifs ou prescriptions établies par le gestionnaire du réseau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante sur le fond voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être préférentiellement mutualisés.

Cet aménagement devra dans tous les cas intégrer un triangle de visibilité, de dimension suffisante sans être inférieur à 2 m minimum de côté.

Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

Aucun nouvel accès automobile ne sera créé sur la RD1006, sur l'avenue Jean Jaurès et sur la voie sur digue en bordure de l'Isère.

Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de sécurité.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m minimum (bande roulante).

Cette largeur minimum pourra être portée à 5,50 m (bande roulante) pour toute opération présentant une surface de plus de 1000 m² de Surface de Plancher (SP), sauf si cette voie est raccordée aux deux extrémités aux voies existantes, avec un accès d'entrée et un accès de sortie, validés par la commune et permet un sens unique de circulation. Dans ce cas, l'aménagement devra intégrer un double sens-cyclable.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour, avec si nécessaire une plate-forme de rotation adaptée aux véhicules poids lourds comprenant un rayon intérieur de 16m minimum.

Des voies à usage exclusif des piétons et des cycles pourront être exigées.

ARTICLE UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les

obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

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

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau. Si elle est autorisée, elle peut être assortie à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant rejet au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

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

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

4. Electricité, téléphone, télévision câblé, fibre optique :

Les raccordements doivent être enterrés.

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise publique des voies et places, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, hors voies internes des opérations définies par un plan d'ensemble et voies cyclo-piétonnes ;
- de l'emprise des emplacements réservés (ER) nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies et places.

Règle générale :

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

Cas particuliers :

- **le long de la RD1006, secteur de la Caronnière**, le retrait est de 10 m minimum par rapport à la limite de référence.
- **le long de la RD1006, secteur du Triangle Sud**, les nouvelles constructions devront s'implanter sur la limite de référence ou avec un retrait maximum de 5 m, comme indiqué au Règlement graphique (Cf. document 4.3), sauf si une servitude spécifique s'impose.

Le respect de cette marge de recul s'applique à la façade sur rue du corps principal du bâtiment. Des décrochés de façade sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes ni à la réalisation de nouvelles constructions utilisant la profondeur de la parcelle.

- **le long de l'avenue Paul Louis Merlin, côté vieille ville**, les nouvelles constructions et extension pourront s'implanter jusqu'en limite de référence.

Règles particulières :

- Une tolérance de 1 m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure, y compris sur le Domaine Public, mais à condition que cela ne compromette pas les circulations ;
- Les trémies d'accès au sous-sol devront respecter une plateforme horizontale de 7 m minimum de longueur à partir de la chaussée publique.

En cas de retrait minimum, celui-ci ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes ;

- dans le cas, d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive l'alignement du bâti existant.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règles particulières :

- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture ou d'acrotère, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure.

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite ;
- à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive l'alignement du bâti existant ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments jointifs, présentant une cohérence architecturale ;
- pour une nouvelle construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite, à condition de s'inscrire en cohérence (plus ou moins 2 m) avec la longueur de son emprise au sol ;
- pour une nouvelle construction venant s'implanter au droit d'une, et seulement une limite séparative de propriété, à condition qu'il s'agisse d'une façade borgne, que sa longueur d'emprise au sol reste inférieure à 10 m et qu'aucun bâtiment ne soit implanté sur le fond voisin à une distance inférieure à la demi-hauteur du bâtiment projeté ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës seront édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

Cette distance est réduite de moitié si les parties de la construction en vis-à-vis correspondent à une façade aveugle et ne peut être en aucun cas inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux clôtures et murets.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60% du terrain d'assiette. Dans cette emprise sont compris les bâtiments ainsi que les superstructures annexes et installations nécessaires à l'exploitation.

Cette emprise peut être augmentée jusqu'à hauteur de 70% maximum :

- lorsqu'il s'agit d'entrepôts où les manœuvres se font en grande partie à l'intérieur des bâtiments et dans la mesure où un plan de circulation soumis à la commune, permet de justifier de cette dérogation ;
- en cas d'extension sur place, à condition de respecter les prescriptions de stationnement édictées au niveau de l'article UE12.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à son aplomb par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais)
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Règle générale :

La hauteur « hors tout » des constructions ne doit pas excéder 12 m.

Règles particulières :

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans une limite de 1,50 m ;

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

RAPPELS :

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

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. Implantation des constructions :

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

Les talus seront végétalisés.

2. Aspect des toitures :

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en termes d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. Aspect des façades :

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduit est interdit.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

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

Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par des haies végétales. Dans ce cas, les arbustes devront être plantés avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites. Elle devra se composer d'un mélange d'arbustes à feuillages caducs et persistants ;
- soit par des grillages ~~ou tout autre dispositif à claire-voie~~ à mailles rectangulaires verticales (d'aspect panneaux en mailles soudées, comportant ou non un mur bahut. Ce dispositif ne pourra pas être doublé par un autre moyen qu'une haie végétale, comme définie ci-dessus.

La teinte de l'ensemble des éléments constituant la clôture (grillage + poteaux) sera identique à la teinte majoritaire de la façade de la construction.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,50 m.

Toutefois, en termes d'aspect et de hauteur, des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

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

Dans le cas de murs bahut, des passages réguliers pour la microfaune devront être créés, avec au minimum une ouverture de 30 cm de large par 10 cm de haut tous les 5 m.

Les portails devront être en harmonie avec le style de la clôture.

Ils devront être réalisés en retrait de la voirie publique pour permettre un stationnement d'attente adapté aux véhicules empruntant régulièrement l'accès, intégrant également l'aménagement d'un triangle de visibilité, de 1m minimum de côté.

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, dispositif de climatisation, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eaux de pluie, enseignes... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des dessertes collectives.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement et des aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement doivent également être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement indicatif à prendre en compte pour une place de stationnement de voiture est :

- pour un emplacement extérieur de 5 m x 2,50 m, hors accès ;
- pour un emplacement enterré ou semi enterré, 21 m² de surface utile.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement cycle est une surface de 1 m² dans un local ou emplacement couvert et sécurisé avec un accès à niveau ou un plan

MONTMÉLIAN – PLU – Règlement écrit – projet modification n°3

incliné. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposé d'une alimentation électrique.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les cycles est établi à partir de la Surface de Plancher totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

■ **pour les constructions à usage de logement de gardiennage**

1 place véhicule automobile

■ **pour les constructions à usage commerciale autorisée dans la zone**

■ 1 place de véhicule automobile par tranche de 45 m² de Surface de Plancher.

■ 3 emplacements cycle dans un local ou emplacement couvert ;

■ 2 arceaux à proximité de l'entrée principale.

■ **pour les constructions à usage de bureau**

■ 1 place de véhicule automobile par tranche de 30 m² de Surface de Plancher ;

■ 3 emplacements cycle dans un local ou emplacement couvert ;

■ 2 arceaux à proximité de l'entrée principale.

■ **pour les constructions à usage d'artisanat et d'industrie**

■ 1 place de véhicule automobile par tranche de 45 m² de Surface de Plancher, hors surface de stockage.

■ 3 emplacements cycle dans un local ou emplacement couvert.

■ **pour les constructions à usage :**

■ **d'hôtellerie** : 1 place de véhicule automobile pour 2 chambres

■ **de restauration** : 1 place pour 30m² de Surface de Plancher.

Ces normes ne sont pas cumulatives. Il sera fait application de la norme la plus contraignante.

■ 3 emplacements cycle dans un local ou emplacement couvert ;

■ 2 arceaux à proximité de l'entrée principale.

- **pour les équipements publics**

Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

Dans tous les cas, 5% des places de véhicule automobile devront être aménagées pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.
- Des principes de foisonnement pourront être mis en place en fonction des programmations. Le nombre de places ne pourra toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasse, parvis, aire de stockage et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés. Cela doit correspondre à au moins ~~10%~~ 15% de la surface du tènement de propriété, **localisée de préférence sur la façade principale. Cet espace devra accueillir au minimum un arbre de haute tige pour 50m² de terrain en pleine terre.**

Dans le cas de la réalisation de parking enterré, la dalle supérieure, hors circulations, constructions et aires de stockage, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum, pour être végétalisée.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe (prairies fleuries).

Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites.

2. Au niveau des aires de stationnement, des écrans plantés d'arbustes et cépées devront diviser les bandes de stationnements, toutes les 10 places. Cette interruption végétale devra présenter une largeur minimum de 1 m (largeur des bordures non comprise). **Un arbre de haute tige sera planté pour 4 places de stationnement.**

3. En bordure de voie, il pourra être imposé des plantations d'arbres de moyenne futaie en alignement.

Les alignements d'arbres existants en limite avec le domaine public devront être entretenus et préservés.

4. Sur le secteur humide au lieu-dit la Serve, repéré au Règlement graphique (Cf. document n°4.3) pour des motifs écologiques, il faudra :

- ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel ;
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation ;
- ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populiculture ou les résineux ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavité, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;
- limiter les surfaces en coupe rase ;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE15 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières mais les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone d'implantation doivent être compatibles avec l'objectif affiché au niveau de l'Orientation d'Aménagement Programmation n°1 (Cf. document n°3).

ARTICLE UE16 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTÈRE DE LA ZONE UF

La zone UF recouvre les secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif existants ou projetés, au niveau desquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.

Elle comprend **des secteurs indicés « z »** concernés en tout ou partie par un risque d'origine naturelle.

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

ARTICLE UF1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- les constructions à usage :
 - d'industrie ;
 - d'artisanat ;
 - agricole.

ARTICLE UF2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous conditions, dans l'ensemble de la zone UF :

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à loger les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone ;
- les constructions à usage d'entrepôt, à condition qu'elles soient directement liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, qui correspondent à des activités nécessaires à l'exploitation ferroviaire ou aux établissements médicaux et, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages aux personnes et aux biens ;

- les constructions à usage de commerce à condition d'être directement associées au projet de pôle multimodal et de respecter les principes édictés au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'organisation commerciale (Cf. document n°3).

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrit par la réglementation en vigueur.

Risque d'origine naturelle : dans les secteurs indicés « z », les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions et les recommandations du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du Règlement (cf. document 4.4) complété par l'étude globale de versant sur les chutes de blocs.

Cours d'eau : il doit être respecté une marge "non aedificandi" de 10 m de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un début de crue suite à un épisode pluvieux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Canalisation de transport de gaz : pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique d'implantation et d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (Cf. Annexe 5-7 du dossier de PLU : fiches et plan), il sera nécessaire de se rapprocher du service **GRTgaz - Pôle d'exploitation Rhône Méditerranée - Equipe Travaux Tiers et Urbanisme** _ 33 rue Pétrequin _ BP 6407 - 69413 LYON CEDEX 06 afin de respecter les dispositifs ou prescriptions établies par le gestionnaire du réseau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante sur le fond voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être préférentiellement mutualisés, avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité, de dimension suffisante sans être inférieur à 2 m minimum de côté.

Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de sécurité, de collecte des ordures ménagères et de déneigement.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m minimum (bande roulante).

Cette largeur pourra être portée à 4,80 m (bande roulante) en fonction de l'importance de l'opération, sauf si cette voie est raccordée aux deux extrémités aux voies existantes, avec un accès d'entrée et un accès de sortie validés par la commune, et permet un sens unique de circulation. Dans ce cas, l'aménagement devra intégrer un double sens-cyclable.

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

Des voies à usage exclusif des piétons et des cycles pourront être exigées.

ARTICLE UF4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau. Si elle est autorisée, elle peut être assortie à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

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

3. Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant rejet au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

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

4. Electricité, téléphone, télévision câblé, fibre optique :

Les raccordements doivent être enterrés.

Les postes de transformation électrique et les ouvrages techniques (électricité, gaz, télécommunications...) sont préférentiellement intégrés aux constructions.

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

Il pourra être demandé l'aménagement d'un emplacement pour l'installation de conteneurs « ordures ménagères et assimilés », suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte sans manoeuvre.

Ces conteneurs pourront être exigés enterrés.

ARTICLE UF5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UF6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise publique des voies et places, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, hors voies internes des opérations définies par un plan d'ensemble et voies cyclo-piétonnes ;
- de l'emprise des emplacements réservés (ER) nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies et places.

Règle générale :

Les constructions pourront s'implanter jusqu'en limite de référence.

Cas particulier :

- **le long de la RD1006 – secteur Sous les Capucins**, le retrait est de 20 m minimum par rapport à la limite de référence.
- **le long des voies ferrées**, le retrait est de 2 m minimum par rapport à la limite légale de la voie.

Règles particulières :

- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas, à condition de respecter les règles de survol du Domaine Public, établies par le gestionnaire de la voirie. Aucun survol n'est autorisé à moins de 3,50m ;
- Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure, y compris sur le Domaine Public, mais à condition que cela ne compromette pas les circulations.

En cas de retrait minimum, celui-ci ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ainsi qu'aux installations et constructions liées à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire du Lyon-Turin.
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

ARTICLE UF7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

L'implantation en limite est autorisée dès lors qu'il s'agit d'une façade aveugle.

En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règles particulières :

- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture ou d'acrotère, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure.

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le

projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant ;

- aux installations et constructions liées à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin.

ARTICLE UF8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières mais l'implantation doit minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions, pour maintenir des apports solaires en hiver et à l'intersaison sur les façades principales.

ARTICLE UF9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UF10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à son aplomb par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais)
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Règle générale :

Il n'est pas établi de prescriptions particulières.

Cas particuliers :

- **sur le secteur « Sous les Capucins »**, les constructions doivent :
 - présenter une hauteur maximale « hors tout » à 12 m, avec un gabarit maximum de R+3 niveaux avec toit terrasse ou R+2+ combles ou étage partiel de type attique ;
 - ne pas dépasser la cote altitudinale 275 m NGF ;
 - et s'inscrire de manière étagée dans la pente.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris dans une limite de 1,50 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE UF11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

RAPPELS :

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

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. Implantation des constructions :

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

Les talus seront végétalisés.

2. Aspect des toitures :

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. Aspect des façades :

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduit est interdit.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

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

Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par des haies végétales. Dans ce cas, les arbustes devront être plantés avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites. Elle devra se composer d'un mélange d'arbustes à feuillages caducs et persistants ;
- soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Ce dispositif ne pourra pas être doublé par un autre moyen qu'une haie végétale, comme définie ci-dessus ;
- soit par un mur plein maçonné d'aspect enduit lisse traditionnel ou en pierres apparentes. Les murs traditionnels existants, en limite de propriété avec le domaine public ou en mitoyenneté avec d'autres parcelles doivent être maintenus en l'état (hauteur, aspect...), sauf au niveau des accès, et pourront être prolongés. Leur réhabilitation à l'identique pourra être exigée.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m.

Des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m peuvent être admis s'ils prolongent un mur existant.

Toutefois, en terme d'aspect et de hauteur, des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

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

Dans le cas de murs pleins ou de murs bahut, des passages réguliers pour la microfaune devront être créés, avec au minimum une ouverture de 30 cm de large par 10 cm de haut tous les 5 m.

Les portails devront être en harmonie avec le style de la clôture.

Ils devront être réalisés en retrait de la voirie publique pour permettre le stationnement d'attente d'un véhicule, en respectant l'aménagement d'une surface minimum de 2,50 X 5 m et d'un triangle de visibilité, de 1 m minimum de côté.

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, dispositif de climatisation, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eaux de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées, notamment pour les installations et constructions liées au projet de liaison ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre de la DUP.

ARTICLE UF12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des dessertes collectives.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement et des aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement doivent également être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement indicatif à prendre en compte pour une place de stationnement de voiture est :

- pour un emplacement extérieur de véhicule léger, de 5 m x 2,50 m, hors accès ;
- pour un emplacement enterré ou semi enterré, 21 m² de surface utile.

➤ **Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

➤ **Dans les autres cas, il sera fait application des mêmes prescriptions que pour l'article UE12 :**

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les cycles est établi à partir de la S Surface de Plancher totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

- **pour les constructions à usage de logement autorisé dans la zone**
 - 1 place véhicule automobile, pouvant faire l'objet d'une mutualisation avec les autres places prévues par l'opération.
- **pour les constructions à usage commerciale autorisée dans la zone**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 45 m² de Surface de Plancher ;
 - 3 emplacements cycle dans un local ou emplacement couvert ;
 - 2 arceaux à proximité de l'entrée principale.
- **pour les constructions à usage de bureau**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 30 m² de Surface de Plancher ;
 - 3 emplacements cycle dans un local ou emplacement couvert ;
 - 2 arceaux à proximité de l'entrée principale.
- **pour les constructions à usage d'artisanat et d'industrie**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 45 m² de Surface de Plancher, hors surface de stockage ;
 - 3 emplacements cycle dans un local ou emplacement couvert.
- **pour les constructions à usage :**
 - **d'hôtellerie** : 1 place de véhicule automobile pour 2 chambres
 - **de restauration** : 1 place pour 30m² de Surface de Plancher.

Ces normes ne sont pas cumulatives. Il sera fait application de la norme la plus contraignante.

- 3 emplacements cycle dans un local ou emplacement couvert ;
- 2 arceaux à proximité de l'entrée principale.

Dans tous les cas, 5% des places de véhicule automobile devront être aménagées pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.
- Des principes de foisonnement pourront être mis en place en fonction des programmations. Le nombre de places ne pourra toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.

ARTICLE UF13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasse, parvis, aire de jeux ou de stockage, et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Dans le cas de la réalisation de parking enterré, la dalle supérieure, hors circulations, constructions, aires de jeux ou de stockage, terrasses privatives, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum, pour être végétalisée.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe (prairies fleuries).

Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites.

2. Les surfaces de stationnement et les accès privés seront préférentiellement composés de revêtements perméables.

3. Au niveau des aires de stationnement, des écrans plantés d'arbustes et cépées devront diviser les bandes de stationnements, toutes les 10 places. Cette interruption végétale devra présenter une largeur minimum de 1 m (largeur des bordures non comprise).

4. Les talus de devront pas dépasser 100% de pente (1m horizontal pour 1 m de hauteur) afin de pouvoir être végétalisés correctement.

L'appareillage des murs de soutènement ne pourra pas être constitué de blocs de type cyclopéen d'une dimension supérieure à 50 cm.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UF15 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières mais les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone d'implantation doivent être compatibles avec l'objectif affiché au niveau de l'Orientation d'Aménagement Programmation n°1 (Cf. document n°3).

Par ailleurs, toute construction ou installation nouvelle doit anticiper sur un raccordement futur avec un réseau de chaleur en prévoyant les branchements et canalisations nécessaires.

ARTICLE UF16 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE 2

Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

AU1-SOUS LE BOURG

CARACTÈRE DE LA ZONE AU1-SOUS LE BOURG

~~La zone AU1-SOUS LE BOURG correspond à une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.~~

~~Cette zone comprend 3 secteurs :~~

- ~~AU1-SOUS LE BOURG A, qui pourra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ;~~
- ~~AU1-SOUS LE BOURG B, qui pourra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ;~~
- ~~AU1-SOUS LE BOURG C, qui pourra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.~~

~~La vocation principale de ces secteurs A, B et C est d'accueillir une programmation mixte « habitat /activité ».~~

~~L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 (Cf. document 3) présente les principes cadre d'aménagement et de programmation que la commune souhaite voir appliquer sur cette zone. Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec cette OAP et être conformes aux règles édictées par le Règlement.~~

~~Cette zone AU1-SOUS LE BOURG devra intégrer un objectif de mixité sociale en termes de Logements Locatifs Sociaux et de logements en Accession Sociale Sécurisée. Ce principe est affiché sur le règlement graphique et la donnée de programmation spécifiée au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. document 3 / OAP n°3).~~

~~Elle comprend des secteurs indicés « z » concernés en tout ou partie par un risque d'origine naturelle.~~

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

ARTICLE 1 – AU1-SOUS LE BOURG – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

~~Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :~~

- ~~les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;~~
- ~~les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;~~
- ~~les stationnements collectifs de caravanes ;~~

- ~~les terrains de camping-caravaning ;~~
- ~~les habitations légères de loisirs ;~~
- ~~les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité, ainsi que les dépôts non strictement liés et nécessaires à une activité économique autorisée dans la zone ;~~
- ~~—~~
- ~~les constructions à usage :~~
 - ~~- agricole~~
 - ~~- de commerce~~

ARTICLE 2 — ~~AU1~~ SOUS LE BOURG — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Est admis l'urbanisation de la zone à condition :

- ~~de respecter les principes affichés au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (Cf. document 3).~~
- ~~d'être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, avec un déblocage secteur par secteur, pour les secteurs A, B et C ;~~
- ~~de respecter un objectif de mixité sociale. Ce principe est affiché au niveau du Règlement graphique (Cf. document 4.2). La donnée de programmation est spécifiée au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (Cf. document 3). Elle s'applique à la Surface de Plancher « logement » totale, pour chacun des secteurs A, B et C ;~~
- ~~d'intégrer une programmation mixte logement / activités comme indiquée au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (Cf. document n°3) à condition que ces activités n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages aux personnes et aux biens.~~
- ~~la création de constructions pour usage, d'artisanat ou de bureau à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation pour partie résidentielle de ce futur quartier, ne soient pas sources de nuisances et respectent les principes édictés au niveau de l'Orientation d'Aménagement relative à l'organisation commerciale (Cf. document n°3) ;~~
- ~~la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.~~
- ~~les éoliennes, à condition de constituer un dispositif en toiture.~~

~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.~~

Et dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- ~~les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation future de la zone.~~
- ~~l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination à usage d'habitat, et l'extension limitée à 20% maximum de la Surface de Plancher existante.~~
- ~~pour le secteur humide repéré sur le Règlement graphique (Cf. document 4.2), pour des motifs écologiques d'effectuer uniquement :~~
 - ~~des travaux d'entretien à condition que cela participe à l'équilibre environnemental et à la préservation de ce secteur humide, et que cela n'entraîne pas son remblaiement, affouillement ou assèchement.~~
 - ~~des travaux destinés à la régulation des eaux pluviales ou d'assainissement.~~

~~Tous travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.~~

Bruit : ~~dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrit par la réglementation en vigueur.~~

Risque d'origine naturelle : ~~dans les secteurs indicés « z », les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions et les recommandations du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du Règlement (cf. document 4.3).~~

Cours d'eau : ~~il doit être respecté une marge "non aedificandi" de 10 m de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.~~

Canalisation de transport de gaz : ~~pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique d'implantation et d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (Cf. Annexe 5-7 du dossier de PLU : fiches et plan), il sera nécessaire de se rapprocher du service **GRTgaz – Pôle d'exploitation Rhône Méditerranée – Equipe Travaux Tiers et Urbanisme – 33 rue Pétrequin – BP 6407 – 69413 LYON CEDEX 06** afin de respecter les dispositifs ou prescriptions établies par le gestionnaire du réseau.~~

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ~~AU1~~ SOUS LE BOURG – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

~~Les accès et liaisons cyclo-piétonnes devront respecter les principes inscrits au niveau de~~
MONTMÉLIAN – PLU – Règlement écrit – projet modification n°3

~~l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (Cf. document n°3).~~

~~Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.~~

Voie :

~~Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de sécurité, de collecte des ordures ménagères et de déneigement.~~

~~Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m minimum (bande roulante).~~

~~Cette largeur minimum pourra être portée à 4,80 m (bande roulante) si elle dessert une opération à partir de 10 logements, sauf si cette voie est raccordée aux deux extrémités aux voies existantes, avec un accès d'entrée et un accès de sortie validés par la commune, et permet un sens unique de circulation. Dans ce cas, l'aménagement devra intégrer un double sens cyclable.~~

~~Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.~~

~~Les voies à usage exclusif des piétons et des cycles devront présenter une largeur minimum de 1,5 m.~~

ARTICLE 4 – ~~AU~~ SOUS LE BOURG – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

~~Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.~~

2. Eaux usées :

~~Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.~~

~~L'évacuation des eaux usées d'origines artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau. Si elle est autorisée, elle peut être assortie à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.~~

3. Eaux pluviales :

~~Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.~~

~~Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces-imperméabilisées, voiries privées...).~~

~~Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écêtement des eaux pluviales.~~

~~Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant rejet au réseau public d'évacuation.~~

~~Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.~~

~~Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~**4. Electricité, téléphone, télévision câblé, fibre optique :**

~~Les raccordements doivent être enterrés.~~

~~Les postes de transformation électrique et les ouvrages techniques (électricité, gaz, télécommunications...) sont préférentiellement intégrés aux constructions.~~

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

~~Il devra être réalisé un emplacement pour l'installation de conteneurs « ordures ménagères et assimilés », suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte sans manœuvre.~~

~~Ces conteneurs pourront être exigés enterrés.~~

ARTICLE 5 – ~~AU1 SOUS LE BOURG~~ – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas établi de prescriptions particulières.~~

ARTICLE 6 – ~~AU1 SOUS LE BOURG~~ – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition – la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- ~~de l'emprise publique des voies et places, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, hors voies internes de l'opération et voies cyclo piétonnes ;~~
- ~~de l'emprise des emplacements réservés (ER) nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies et places.~~

Règle générale :

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

Cas particuliers :

- ~~le long de l'avenue Paul Louis Merlin – secteurs A, B, C : les nouvelles constructions devront s'implanter sur la limite de référence ou avec un retrait maximum de 5 m, comme indiqué au Règlement graphique (Cf. document 4.2).~~

~~Le respect de cette marge de recul s'applique à la façade sur rue du corps principal du bâtiment. Des décrochés de façade sont autorisés et devront respecter les principes énoncés au niveau de l'OAP n°3.~~

~~Cette règle ne s'applique pas à la réalisation d'autres constructions utilisant la profondeur de la parcelle.~~

- ~~le long de la rue Louis Armand – secteur C : les nouvelles constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 15 m par rapport à la limite de référence pour ne pas porter atteinte au secteur humide repéré au Règlement graphique (Cf. document 4.2) pour des motifs écologiques.~~

Règles particulières :

- ~~Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas, à condition de respecter les règles de survol du Domaine Public établies par le gestionnaire de la voirie. Aucun survol n'est autorisé à moins de 3,50m ;~~
- ~~Les trémies d'accès au sous-sol devront respecter une plateforme horizontale de 7 m minimum de longueur à partir de la chaussée publique.~~
- ~~Les bassins de piscine devront respecter un recul de 4 m minimum, calculé à partir du bord du bassin, par rapport à la limite de référence.~~

En cas de retrait minimum, celui-ci ne s'applique pas :

- ~~aux clôtures et murets ;~~
- ~~aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.~~
- ~~aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte :~~
 - ~~– à la tenue des terrains et constructions avoisinantes ;~~
 - ~~– au secteur humide repéré au Règlement graphique (Cf. document 4.2) pour des motifs écologiques.~~

ARTICLE 7 – ~~AU1~~ SOUS LE BOURG – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

~~La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.~~

Règle particulière :

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

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments jointifs, présentant une cohérence architecturale ;
- pour une nouvelle construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite, à condition de s'inscrire en cohérence (plus ou moins 2 m) avec la longueur de son emprise au sol ;
- pour une nouvelle construction venant s'implanter au droit d'une, et seulement une limite séparative de propriété, à condition qu'il s'agisse d'une façade aveugle, que sa longueur d'emprise au sol reste inférieure à 8 m et qu'aucun bâtiment ne soit implanté sur le fond voisin à une distance inférieure à la demi-hauteur du bâtiment projeté ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.
- aux limites parcellaires internes à l'opération.

Cas particuliers des annexes :

Les annexes doivent être intégrées ou accolées à la construction principale.

Dans le cas où ces dispositions ne pourraient être adoptées et sur justifications techniques ou architecturales, elles pourront être établies en limite. Dans ce cas, elles ne devront comporter aucune ouverture le long des limites.

Dans les autres cas, elles devront respecter une distance minimum de la limite au moins égale à leur demi-hauteur.

Pour les bassins de piscine, ce recul sera porté à 4 m minimum, calculé à partir du bord du bassin.

ARTICLE 8 – ~~AU1~~ SOUS LE BOURG – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pour les constructions à usage principal d'activité :

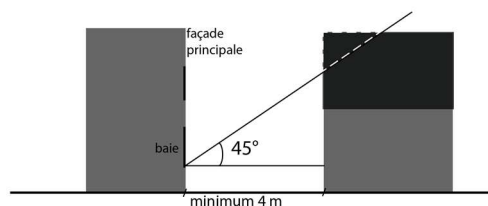
Les constructions non contigües seront édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

Cette distance est réduite de moitié si les parties de la construction en vis-à-vis correspondent à une façade aveugle et ne peut être en aucun cas inférieure à 4 m.

Pour les constructions à usage principal d'habitat :

~~Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie de construction, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.~~

~~Et que les constructions non contigües observent un recul d'une distance minimale de 4 m.~~



~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux clôtures et murets.~~

ARTICLE 9 – AU1 SOUS LE BOURG – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.~~

ARTICLE 10 – AU1 SOUS LE BOURG – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

~~La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à son aplomb par rapport :~~

- ~~▪ au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais)~~
- ~~▪ au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).~~

Règle générale :

~~La hauteur « hors tout » des constructions ne doit pas dépasser 17,5 m maximum, avec un gabarit maximum à R+5 ou R+4+combles ou étage partiel de type attique.~~

~~Afin de créer des effets de retrait au niveau des volumes de couronnement :~~

- ~~■ la Surface de Plancher en combles ne devra pas être supérieure à 50% de la Surface de Plancher de l'étage courant ;~~
- ~~■ la Surface de Plancher en étage partiel ne devra pas être supérieure à 75% de la Surface de Plancher de l'étage courant.~~

Règles particulières :

- ~~■ Les parkings en rez-de-chaussée seront considérés comme un niveau, sauf s'ils sont pour partie enterrés ou semi-enterrés ;~~
- ~~■ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans une limite de 1,50 m ;~~
- ~~■ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages nécessaires~~

au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers des annexes :

La hauteur « hors tout » des annexes non intégrées au volume de la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m.

En limite séparative et en limite d'emprise publique, cette hauteur « hors tout » est ramenée à 3 m maximum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE 11 – AU1 SOUS LE BOURG – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

RAPPELS :

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

➤ Dans le cas de l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination ou de leur extension limitée, il sera fait application des mêmes prescriptions que celles établies au niveau de l'article UE11 :

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. Implantation des constructions :

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

Les talus seront végétalisés.

2. Aspect des toitures :

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. Aspect des façades :

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduits est interdit.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

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

~~Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées :~~

- ~~■ soit par des haies végétales. Dans ce cas, les arbustes devront être plantés avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites. Elle devra se composer d'un mélange d'arbustes à feuillages caducs et persistants ;~~
- ~~■ soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Ce dispositif ne pourra pas être doublé par un autre moyen qu'une haie végétale, comme définie ci-dessus.~~

~~La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,50 m.~~

~~Toutefois, en terme d'aspect et de hauteur, des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.~~

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

~~Dans le cas de murs bahut, des passages réguliers pour la microfaune devront être créés, avec au minimum une ouverture de 30 cm de large par 10 cm de haut tous les 5 m.~~

~~Les portails devront être en harmonie avec le style de la clôture.~~

~~Ils devront être réalisés en retrait de la voirie publique pour permettre un stationnement d'attente adapté aux véhicules empruntant régulièrement l'accès, intégrant également l'aménagement d'un triangle de visibilité, de 1 m minimum de côté.~~

DIVERS :

~~D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, dispositif de climatisation, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eaux de pluie, enseignes... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.~~

~~En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.~~

➤ Dans les autres cas, il sera fait application des prescriptions ci-dessous :

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. Implantation des constructions :

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

~~remblais seront traités au maximum sur la parcelle.~~

~~Les talus seront végétalisés.~~

2. Aspect des toitures :

~~Elles seront :~~

- ~~■ soit à 2 pans au minimum avec, une pente minimum de 50% et une couverture d'aspect et de teinte gris ardoise, à l'exception des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires (thermiques et photovoltaïques).
La pente de toit des annexes n'est pas réglementée et pourra présenter un seul pan si l'annexe est contigüe à la construction principale.~~
- ~~■ soit de type toiture terrasse. Elles devront être traitées en toiture végétalisée sauf :
 - ~~- s'il s'agit d'une terrasse accessible depuis un logement ;~~
 - ~~- si elle comporte un dispositif d'énergies renouvelables présentant une emprise couvrant plus de 60% de la surface de la toiture terrasse.~~~~

~~Dans tous les cas, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.~~

3. Aspect des façades :

~~L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduit est interdit.~~

~~Exceptionnellement, des adaptations à l'article 11 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet par sa destination, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifie.~~

CONCERNANT LES CLÔTURES :

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

~~Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées :~~

- ~~■ soit par des haies végétales. Dans ce cas, les arbustes devront être plantés avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites. Elle devra se composer d'un mélange d'arbustes à feuillages caducs et persistants ;~~
- ~~■ soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Ce dispositif ne pourra pas être doublé par un autre moyen qu'une haie végétale, comme définie ci-dessus ;~~
- ~~■ soit par un mur plein maçonné d'aspect enduit lisse traditionnel ou en pierres apparentes.~~

~~La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m.~~

~~Toutefois, en terme d'aspect et de hauteur, des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.~~

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

~~Dans le cas de murs pleins ou de murs bahut, des passages réguliers pour la microfaune devront être créés, avec au minimum une ouverture de 30 cm de large par 10 cm de haut tous les 5 m.~~

~~Les portails devront être en harmonie avec le style de la clôture.~~

~~Ils devront être réalisés en retrait de la voirie publique pour permettre le stationnement d'attente adapté aux véhicules empruntant régulièrement l'accès, en respectant l'aménagement d'une surface minimum de 2,50 X 5 m et d'un triangle de visibilité, de 1 m minimum de côté.~~

DIVERS :

~~D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eaux de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.~~

~~En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.~~

~~Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.~~

ARTICLE 12 – AU1 SOUS LE BOURG – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des dessertes collectives.~~

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

~~Le dimensionnement indicatif à prendre en compte pour une place de stationnement de voiture est :~~

- ~~■ pour un emplacement extérieur de 5 m x 2,50 m, hors accès ;~~
- ~~■ pour un emplacement enterré ou semi-enterré, 21 m² de surface utile.~~

~~Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement cycle est une surface de 1 m² dans un local ou emplacement couvert et sécurisé avec un accès à niveau ou un plan incliné. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposé d'une alimentation électrique.~~

~~Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les cycles est établi à partir de la Surface de Plancher totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.~~

Il est exigé au minimum :

■ **~~pour les constructions à usage d'habitation~~**

~~—1 place de véhicule automobile par tranche de 40 m² de Surface de Plancher, avec une place minimum par logement.~~

~~Ces places devront être réalisées :~~

■ ~~pour 1/2 maximum en parking de surface ;~~

■ ~~pour 1/2 minimum aménagées dans le volume de la construction principale ou en sous-sol totalement enterré, avec la possibilité de réaliser 50% maximum de ces places en box fermés à condition que l'opération comporte au moins une cave privative ou collier par logement.~~

~~—1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts de l'Etat ;~~

~~—5% des places de véhicule automobile devront être aménagées pour les Personnes à Mobilité Réduite, avec un minimum de 1 place par opération.~~

~~—1 (ou plusieurs) local ou emplacement couvert et sécurisé avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des cycles avec 1 emplacement de 1 m² minimum par tranche de 65 m² de Surface de Plancher. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposé d'une alimentation électrique.~~

~~—4 arceaux extérieurs par immeuble d'habitat collectif à proximité des entrées.~~

■ **~~pour les équipements publics~~**

~~Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.~~

■ **~~pour les constructions présentant une vocation d'activités économiques, il sera fait application des mêmes prescriptions que pour l'article UE12 :~~**

■ **~~pour les constructions à usage de logement de gardiennage~~**

~~1 place véhicule automobile~~

■ **~~pour les constructions à usage commerciale autorisée dans la zone~~**

■ ~~—1 place de véhicule automobile par tranche de 45 m² de Surface de Plancher ;~~

■ ~~—3 emplacements cycle dans un local ou emplacement couvert ;~~

■ ~~—2 arceaux à proximité de l'entrée principale.~~

■ **~~pour les constructions à usage de bureau~~**

■ ~~—1 place de véhicule automobile par tranche de 30 m² de Surface de Plancher ;~~

■ ~~—3 emplacements cycle dans un local ou emplacement couvert ;~~

~~■ — 2 arceaux à proximité de l'entrée principale.~~

~~■ — **pour les constructions à usage d'artisanat et d'industrie**~~

~~■ — 1 place de véhicule automobile par tranche de 45 m² de Surface de Plancher, hors surface de stockage ;~~

~~■ — 3 emplacements cycle dans un local ou emplacement couvert.~~

~~■ — **pour les constructions à usage :**~~

~~■ — **d'hôtellerie** : 1 place de véhicule automobile pour 2 chambres~~

~~■ — **de restauration** : 1 place pour 30m² de Surface de Plancher.~~

~~Ces normes ne sont pas cumulatives. Il sera fait application de la norme la plus contraignante.~~

~~■ — 3 emplacements cycle dans un local ou emplacement couvert ;~~

~~■ — 2 arceaux à proximité de l'entrée principale.~~

~~■ — **pour les équipements publics**~~

~~Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.~~

~~Dans tous les cas, 5% des places de véhicule automobile devront être aménagées pour les Personnes à Mobilité Réduite.~~

Modalités d'application :

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

~~■ — En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.~~

~~■ — Il pourra être appliqué des principes de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (logement / activité), autorisant une mutualisation avec les places affectées aux logements. Le nombre de places ne pourra toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.~~

~~■ — Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées ou dans un rayon de 100m, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :
— soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 300 m de l'opération ;
— soit exceptionnellement d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.~~

~~Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.~~

~~En l'absence d'un tel parc, il sera tenu de verser la participation financière correspondant au nombre de places de stationnement non réalisées.~~

ARTICLE 13 – ~~AU1~~ SOUS LE BOURG – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION

~~1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasse, parvis et aire de jeux ou de stockage, et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.~~

~~Dans le cas de la réalisation de parking enterré, la dalle supérieure, hors circulations, constructions, aires de jeux ou de stockage, terrasses privatives, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum, pour être végétalisée.~~

~~Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe (prairies fleuries).~~

~~Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites.~~

~~2. Les surfaces de stationnement et les accès privés seront préférentiellement composés de revêtements perméables.~~

~~3. Au niveau des aires de stationnement, des écrans plantés d'arbustes et cépées devront diviser les bandes de stationnements, toutes les 7 places. Cette interruption végétale devra présenter une largeur minimum de 1 m (largeur des bordures non comprise).~~

~~En bordure de voie, il pourra être imposé des plantations d'arbres de moyenne futaie en alignement.~~

~~4. Au minimum, une aire de compostage collectif devra être prévue, pour toute opération à partir de 5 logements, sur un espace en pleine terre de 15 m² minimum.~~

~~5. Sur le secteur humide, repéré au Règlement graphique (Cf. document n°4.2) pour des motifs écologiques, il faudra :~~

- ~~■ ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel ;~~
- ~~■ utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation ;~~
- ~~■ ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populiculture ou les résineux ;~~
- ~~■ maintenir des arbres sénescents, à cavité, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;~~
- ~~■ laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;~~
- ~~■ limiter les surfaces en coupe rase ;~~
- ~~■ conserver au maximum différentes strates en sous-étage.~~

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – ~~AU1~~ SOUS LE BOURG – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Sans objet.~~

ARTICLE 15 – ~~AU1~~ SOUS LE BOURG – OBLIGATION EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

~~Il n'est pas imposé de prescriptions particulières mais les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone d'implantation doivent être compatibles avec l'objectif affiché au niveau de l'Orientation d'Aménagement Programmation n°1 (Cf. document n°3).~~

~~Par ailleurs, toute construction ou installation nouvelle doit anticiper sur un raccordement futur avec un réseau de chaleur en prévoyant les branchements et canalisations nécessaires.~~

ARTICLE 16 – ~~AU1~~ SOUS LE BOURG – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

~~Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.~~

~~Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.~~

CHAPITRE 2 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

AU1 TRIANGLE SUD / CHAVORT

CARACTÈRE DE LA ZONE AU1 TRIANGLE SUD / CHAVORT

La zone AU1 TRIANGLE SUD / CHAVORT correspond à une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Cette zone pourra être urbanisée **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**

Cette zone correspond à un pôle préférentiel d'urbanisation inscrit au SCOT Métropole Savoie. La vocation principale de cette zone est d'accueillir de l'habitat. Les équipements collectifs et activités complémentaires sont admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et de s'intégrer à la forme urbaine.

L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation n°4 (Cf. document 3) présente les principes cadre d'aménagement et de programmation que la commune souhaite voir appliquer sur cette zone. L'opération d'aménagement d'ensemble devra être compatible avec cette OAP et être conforme aux règles édictées par le Règlement.

Cette zone AU1 TRIANGLE SUD / CHAVORT présente une servitude de mixité sociale avec un objectif de réalisation de Logements Locatifs Sociaux et de logements en Accession Sociale Sécurisée. Ce principe est affiché sur le règlement graphique et la donnée de programmation spécifiée au niveau de l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation (cf. document 3 / OAP n°4).

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

ARTICLE 1 - AU1 TRIANGLE SUD / CHAVORT – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- les stationnements collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité ;

- les constructions à usage :
 - agricole
 - industriel
 - d'entrepôt

ARTICLE 2 - AU1 TRIANGLE SUD / CHAVORT – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Est admis l'urbanisation de la zone à condition :

- de respecter les principes affichés au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 (Cf. document 3).
- d'être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- de respecter l'objectif de mixité sociale. Ce principe est affiché au niveau du Règlement graphique (Cf. document 4.2). La donnée de programmation est spécifiée au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (Cf. document 3).
- de tenir compte des principes édictés au niveau de l'Orientation d'Aménagement relative à l'organisation commerciale (Cf. document n°3) ;

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, uniquement :

- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation future de la zone.
- pour le secteur humide repéré sur le Règlement graphique, pour des motifs écologiques d'effectuer uniquement :
 - des travaux d'entretien à condition que cela participe à l'équilibre environnemental et à la préservation de ce secteur humide, et que cela n'entraîne pas son remblaiement, affouillement ou assèchement.
 - des travaux destinés à la régulation des eaux pluviales ou d'assainissement.

Tous travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrit par la réglementation en vigueur.

Cours d'eau : il doit être respecté une marge "non aedificandi" de 10 m de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un début de crue suite à un épisode pluvieux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Canalisation de transport de gaz : pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique d'implantation et d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (*Cf. Annexe 5-7 du dossier de PLU : fiches et plan*), il sera nécessaire de se rapprocher du service **GRTgaz - Pôle d'exploitation Rhône Méditerranée - Equipe Travaux Tiers et Urbanisme _ 33 rue Pétrequin _ BP 6407 - 69413 LYON CEDEX 06** afin de respecter les dispositifs ou prescriptions établies par le gestionnaire du réseau.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - AU1 TRIANGLE SUD / CHAVORT – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas établi de prescriptions particulières.

Les accès et liaisons cyclo-piétonnes devront respecter les principes inscrits au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (*Cf. document n°3*).

Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

ARTICLE 4 - AU1 TRIANGLE SUD / CHAVORT – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées d'origines artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau. Si elle est autorisée, elle peut être assortie à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant rejet au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

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

4. Electricité, téléphone, télévision câblé, fibre optique :

Les raccordements doivent être enterrés.

Les postes de transformation électrique et les ouvrages techniques (électricité, gaz, télécommunications...) sont préférentiellement intégrés aux constructions.

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

Il devra être réalisé un emplacement pour l'installation de conteneurs « ordures ménagères et assimilés », suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte sans manœuvre.

Ces conteneurs pourront être exigés enterrés.

ARTICLE 5 - AU1 TRIANGLE SUD / CHAVORT – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas établi de prescriptions particulières.

ARTICLE 6 - AU1 TRIANGLE SUD / CHAVORT – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise publique des voies et places, ouvertes à la circulation générale, existantes ou

projetées, hors voies internes de l'opération et voies cyclo-piétonnes ;

- de l'emprise des emplacements réservés (ER) nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies et places.

Règle générale :

Les constructions pourront s'implanter jusqu'en limite de référence.

Cas particulier :

- **le long de la RD1006, secteur du Triangle Sud**, les nouvelles constructions devront s'implanter sur la limite de référence ou avec un retrait maximum de 5 m, comme indiqué au Règlement graphique (Cf. document 4.3), sauf si une servitude spécifique s'impose.

Le respect de cette marge de recul s'applique à la façade sur rue du corps principal du bâtiment. Des décrochés de façade sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas à la réalisation d'autres constructions utilisant la profondeur de la parcelle.

Règles particulières :

- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas sur le Domaine Public, à condition de respecter les règles de survol établies par le gestionnaire de la voirie. Aucun survol n'est autorisé à moins de 3,50m ;
- Les trémies d'accès au sous-sol devront respecter une plateforme horizontale de 7 m minimum de longueur à partir de la chaussée publique
-

ARTICLE 7 - AU1 TRIANGLE SUD / CHAVORT – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règle particulière :

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

Ce recul minimum ne s'applique pas :

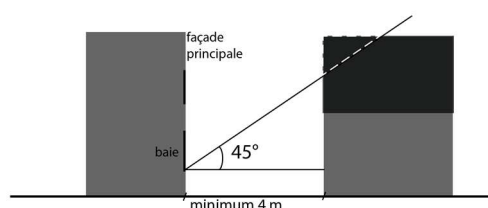
- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments jointifs, présentant une cohérence architecturale ;

- pour une construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.
- aux limites parcellaires internes à l'opération.

ARTICLE 8 - AU1 TRIANGLE SUD / CHAVORT – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie de construction, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Et que les constructions non contigües observent un recul d'une distance minimale de 4 m.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux clôtures et murets.

ARTICLE 9 - AU1 TRIANGLE SUD / CHAVORT – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE 10 - AU1 TRIANGLE SUD / CHAVORT – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à son aplomb par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais)
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Règle générale :

La hauteur « hors tout » des constructions ne doit pas dépasser 17,5 m maximum, avec un gabarit maximum à R+5 ou R+4+combles ou étage partiel de type attique.

Règles particulières :

- Les parkings en rez-de-chaussée seront considérés comme un niveau, sauf s'ils sont pour partie enterrés ou semi-enterrés ;

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans une limite de 1,50 m ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers des annexes :

La hauteur « hors tout » des annexes non intégrées au volume de la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m.

En limite séparative et en limite d'emprise publique, cette hauteur « hors tout » est ramenée à 3 m maximum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE 11 - AU1 TRIANGLE SUD/CHAVORT – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. Aspect des toitures :

Elles seront :

- soit à 2 pans au minimum avec, une pente minimum de 50% et une couverture d'aspect et de teinte gris ardoise, à l'exception des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires (thermiques et photovoltaïques).
La pente de toit des annexes n'est pas réglementée et pourra présenter un seul pan si l'annexe est contigüe à la construction principale.
- soit de type toiture terrasse. Elles devront être traitées en toiture végétalisée sauf :
 - s'il s'agit d'une terrasse accessible depuis un logement ;
 - si elle comporte un dispositif d'énergies renouvelables présentant une emprise couvrant plus de 60% de la surface de la toiture terrasse.

Dans tous les cas, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

2. Aspect des façades :

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduit est interdit.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 11 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet par sa destination, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

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

Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par des haies végétales. Dans ce cas, les arbustes devront être plantés avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites. Elle devra se composer d'un mélange d'arbustes à feuillages caducs et persistants ;
- soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Ce dispositif ne pourra pas être doublé par un autre moyen qu'une haie végétale, comme définie ci-dessus ;
- soit par un mur plein maçonné d'aspect enduit lisse traditionnel ou en pierres apparentes.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m.

Toutefois, en terme d'aspect et de hauteur, des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

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

Dans le cas de murs pleins ou de murs bahut, des passages réguliers pour la microfaune devront être créés, avec au minimum une ouverture de 30 cm de large par 10 cm de haut tous les 5 m.

Les portails devront être en harmonie avec le style de la clôture.

Ils devront être réalisés en retrait de la voirie publique pour permettre le stationnement d'attente adapté aux véhicules empruntant régulièrement l'accès, en respectant l'aménagement d'une surface minimum de 2,50 X 5 m et d'un triangle de visibilité, de 1 m minimum de côté.

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, dispositif de climatisation, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eaux de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE 12 - AU1 TRIANGLE SUD / CHAVORT – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des dessertes collectives.

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

Le dimensionnement indicatif à prendre en compte pour une place de stationnement de voiture est :

- pour un emplacement extérieur de 5 m x 2,50 m, hors accès ;
- pour un emplacement enterré ou semi enterré, 21 m² de surface utile.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement cycle est une surface de 1 m² dans un local ou emplacement couvert et sécurisé avec un accès à niveau ou un plan incliné. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposé d'une alimentation électrique.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les cycles est établi à partir de la Surface de Plancher totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

■ **pour les constructions à usage d'habitation**

- 1 place de véhicule automobile par tranche de 40 m² de Surface de Plancher, avec une place minimum par logement.

Ces places devront être réalisées :

- pour 1/2 maximum en parking de surface ;
 - pour 1/2 minimum aménagées dans le volume de la construction principale, en infrastructure ou en sous-sol totalement enterré, avec la possibilité de réaliser 50% maximum de ces places en box fermés à condition que l'opération comporte au moins une cave privative ou cellier par logement.
- 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts de l'Etat ;
 - 5% des places de véhicule automobile devront être aménagées pour les Personnes à Mobilité Réduite, avec un minimum de 1 place par opération.
 - 1 (ou plusieurs) local ou emplacement couvert et sécurisé avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des cycles avec 1 emplacement de 1 m² minimum par tranche de 65 m² de Surface de Plancher. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposé d'une alimentation électrique.
 - 4 arceaux extérieurs par immeuble d'habitat collectif à proximité des entrées.

- **pour les équipements publics**

Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

- **pour les constructions présentant une vocation d'activités économiques, il sera fait application des mêmes prescriptions que pour l'article UE12 :**

- **pour les constructions à usage de logement de gardiennage**

1 place véhicule automobile

- **pour les constructions à usage commerciale autorisée dans la zone**

- 1 place de véhicule automobile par tranche de 45 m2 de Surface de Plancher ;
 - 3 emplacements cycle dans un local ou emplacement couvert ;
 - 2 arceaux à proximité de l'entrée principale.

- **pour les constructions à usage de bureau**

- 1 place de véhicule automobile par tranche de 30 m2 de Surface de Plancher ;
 - 3 emplacements cycle dans un local ou emplacement couvert ;
 - 2 arceaux à proximité de l'entrée principale.

- **pour les constructions à usage d'artisanat et d'industrie**

- 1 place de véhicule automobile par tranche de 45 m2 de Surface de Plancher, hors surface de stockage ;
 - 3 emplacements cycle dans un local ou emplacement couvert.

- **pour les constructions à usage :**

- **d'hôtellerie** : 1 place de véhicule automobile pour 2 chambres
 - **de restauration** : 1 place pour 30m2 de Surface de Plancher.

Ces normes ne sont pas cumulatives. Il sera fait application de la norme la plus contraignante.

- 3 emplacements cycle dans un local ou emplacement couvert ;
 - 2 arceaux à proximité de l'entrée principale.

- **pour les équipements publics**

Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

Dans tous les cas, 5% des places de véhicule automobile devront être aménagées pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- Il pourra être appliqué des principes de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (logement / activité), autorisant une mutualisation avec les places affectées aux logements. Le nombre de places ne pourra toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.
-

ARTICLE 13 - AU1 TRIANGLE SUD / CHAVORT – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasse, parvis et aire de jeux ou de stockage, et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Dans le cas de la réalisation de parking enterré, la dalle supérieure, hors circulations, constructions, aires de jeux ou de stockage, terrasses privatives, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum, pour être végétalisée.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe (prairies fleuries).

Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites.

2. Les surfaces de stationnement et les accès privés seront préférentiellement composés de revêtements perméables.

3. Au niveau des aires de stationnement, des écrans plantés d'arbustes et cépées devront diviser les bandes de stationnements, toutes les 7 places. Cette interruption végétale devra présenter une largeur minimum de 1 m (largeur des bordures non comprise).

En bordure de voie, il pourra être imposé des plantations d'arbres de moyenne futaie en alignement.

4. Au minimum, une aire de compostage collectif devra être prévue, pour chaque îlot bâti, sur un espace en pleine terre de 15 m² minimum.

5. Sur le secteur humide, repéré au Règlement graphique (*Cf. document n°4.2*) pour des motifs écologiques, il faudra :

- ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel ;
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation ;
- ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populiculture ou les résineux ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavité, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;

- limiter les surfaces en coupe rase ;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - AU1 TRIANGLE SUD / CHAVORT – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15 - AU1 TRIANGLE SUD / CHAVORT – OBLIGATION EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières mais les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone d'implantation doivent être compatibles avec l'objectif affiché au niveau de l'Orientation d'Aménagement Programmation n°1 (Cf. document n°3).

ARTICLE 16 - AU1 TRIANGLE SUD / CHAVORT – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 3 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

AU1 MARTHOT

CARACTÈRE DE LA ZONE AU1 MARTHOT

La zone AU1 MARTHOT correspond à une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Cette zone pourra être urbanisée dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.**

La vocation principale de cette zone est d'accueillir une programmation mixte « habitat / activité ».

L'**O**rientation d'Aménagement et de Programmation n°5 4 (Cf. document 3) présente les principes cadre d'aménagement et de programmation que la commune souhaite voir appliquer sur cette zone. L'opération d'aménagement devra être compatible avec cette OAP et être conforme aux règles édictées par le Règlement.

~~Cette zone AU1 MARTHOT présente une servitude de mixité sociale un objectif de réalisation de Logements Locatifs Sociaux et de logements en Accession Sociale Sécurisée. Ce principe est affiché sur le règlement graphique et la donnée de programmation spécifiée au niveau de l'O~~**O**~~rientation d'Aménagement et de Programmation (cf. document 3).~~

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

ARTICLE 1 - AU1 MARTHOT – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- les stationnements collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité ;

- les nouvelles constructions à usage :
 - agricole
 - industriel
 - d'entrepôt
 - d'artisanat

ARTICLE 2 - AU1 MARTHOT – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Est admis l'urbanisation de la zone à condition :

- de respecter les principes affichés au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 (*Cf. document 3*).
- d'être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- de respecter un objectif de mixité sociale. Ce principe est affiché au niveau du Règlement graphique (*Cf. document 4.2*). La donnée de programmation est spécifiée au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (*Cf. document 3*). Elle s'applique à la Surface de Plancher « logement » totale de l'opération.
- la création de constructions pour usage de commerce ou de bureau à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation pour partie résidentielle de ce futur quartier, ne soient pas sources de nuisances et respectent les principes édictés au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'organisation commerciale (*Cf. document n°3*)
- les éoliennes, à condition de constituer un dispositif en toiture.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation future de la zone.
- l'aménagement des constructions existantes dans le volume, sans changement de destination.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolement acoustique prescrit par la réglementation en vigueur.

Canalisation de transport de gaz : pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique d'implantation et d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (*Cf. Annexe 5-7 du dossier de PLU : fiches et plan*), il sera nécessaire de se

rapprocher du service **GRTgaz - Pôle d'exploitation Rhône Méditerranée - Equipe Travaux Tiers et Urbanisme _ 33 rue Pétrequin _ BP 6407 - 69413 LYON CEDEX 06** afin de respecter les dispositifs ou prescriptions établies par le gestionnaire du réseau.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - AU1 MARTHOT – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Les accès et liaisons cyclo-piétonnes devront respecter les principes inscrits au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (Cf. document n°3).

Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

Voie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de sécurité, de collecte des ordures ménagères et de déneigement.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m minimum (bande roulante).

Cette largeur minimum pourra être portée à 4,80 m (bande roulante) si elle dessert une opération à partir de 10 logements, sauf si cette voie est raccordée aux deux extrémités aux voies existantes, avec un accès d'entrée et un accès de sortie validés par la commune, et permet un sens unique de circulation. Dans ce cas, l'aménagement devra intégrer un double sens-cyclable.

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

Les voies à usage exclusif des piétons et des cycles devront présenter une largeur minimum de 1,5 m. Cette largeur sera portée à 3 m pour la voie cyclo-piétonne, qui sera mise en place au centre de la zone comme affichée au niveau de l'OAP (Cf. document n°3).

ARTICLE 4 - AU1 MARTHOT – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées d'origines artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau. Si elle est autorisée, elle peut être assortie à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant rejet au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

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

4. Electricité, téléphone, télévision câblé, fibre optique :

Les raccordements doivent être enterrés.

Les postes de transformation électrique et les ouvrages techniques (électricité, gaz, télécommunications...) sont préférentiellement intégrés aux constructions.

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

Il devra être réalisé un emplacement pour l'installation de conteneurs « ordures ménagères et assimilés », suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte sans manœuvre.

Ces conteneurs pourront être exigés enterrés.

ARTICLE 5 - AU1 MARTHOT – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas établi de prescriptions particulières.

ARTICLE 6 - AU1 MARTHOT – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise publique des voies et places, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, hors voies internes de l'opération et voies cyclo-piétonnes ;
- de l'emprise des emplacements réservés (ER) ou tracé de principe nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies et places.

Règle générale :

Les constructions pourront s'implanter jusqu'en limite de référence.

Cas particuliers :

- **au niveau de l'avenue de la Gare**, les nouvelles constructions devront s'implanter sur la limite de référence ou avec un retrait maximum de 3 m, comme indiqué au Règlement graphique (*Cf. document 4.3*).
- **au niveau de l'avenue Pierre de la Gontrie**, les nouvelles constructions devront s'implanter sur la limite de référence ou avec un retrait maximum de 5 m, comme indiqué au Règlement graphique (*Cf. document 4.3*).
- **au niveau de la rue François Civeyrac**, les nouvelles constructions devront s'implanter avec un retrait compris entre 15 et 20 m par rapport à la limite de référence, comme indiqué au Règlement graphique (*Cf. document 4.3*).

Le respect de ces marges de recul s'applique à la façade sur rue du corps principal du bâtiment. Des décrochés de façade sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes ni à la réalisation de nouvelles constructions utilisant la profondeur de la parcelle.

Règles particulières :

- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas, y compris sur le Domaine Public, mais à condition de respecter les règles de survol, établies par le gestionnaire de la voirie. Aucun survol n'est autorisé à moins de 3,50m ;
- Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure, y compris sur le Domaine Public, mais à condition que cela ne compromette pas les circulations ;
- Les trémies d'accès au sous-sol devront respecter une plateforme horizontale de 7 m minimum de longueur à partir de la chaussée publique ;
- Les bassins de piscine devront respecter un recul de 4 m minimum, calculé à partir du bord du bassin, par rapport à la limite de référence.

En cas de retrait minimum, celui-ci ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

ARTICLE 7 - AU1 MARTHOT – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règle particulière :

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

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments jointifs, présentant une cohérence architecturale ;
- pour une nouvelle construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite, à

condition de s'inscrire en cohérence (plus ou moins 2 m) avec la longueur de son emprise au sol ;

- pour une nouvelle construction venant s'implanter au droit d'une, et seulement une limite séparative de propriété, à condition qu'il s'agisse d'une façade aveugle, que sa longueur d'emprise au sol reste inférieure à 8 m et qu'aucun bâtiment ne soit implanté sur le fond voisin à une distance inférieure à la demi-hauteur du bâtiment projeté ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.
- aux limites parcellaires internes à l'opération.

Cas particuliers des annexes :

Les annexes doivent être intégrées à la construction principale.

Dans le cas où ces dispositions ne pourraient être adoptées et sur justifications techniques ou architecturales, elles pourront être établies en limite. Dans ce cas, elles ne devront comporter aucune ouverture le long des limites.

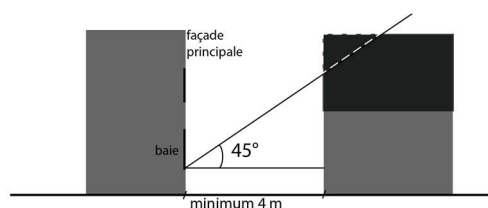
Dans les autres cas, elles devront respecter une distance minimum de la limite au moins égale à leur demi-hauteur.

Pour les bassins de piscine, ce recul sera porté à 4 m minimum, calculé à partir du bord du bassin.

ARTICLE 8 - AU1 MARTHOT – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie de construction, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Et que les constructions non contigües observent un recul d'une distance minimale de 4 m.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux clôtures et murets.

ARTICLE 9 - AU1 MARTHOT – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE 10 - **AU1** MARTHOT – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à son aplomb par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais)
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Règle générale :

La hauteur « hors tout » des constructions ne doit pas dépasser 17,5 m maximum, avec un gabarit maximum à R+5 ou R+4+combles ou étage partiel de type attique.

Afin de créer des effets de retrait au niveau des volumes de couronnement :

- la Surface de Plancher en combles ne devra pas être supérieure à 50% de la Surface de Plancher de l'étage courant ;
- la Surface de Plancher en étage partiel ne devra pas être supérieure à 75% de la Surface de Plancher de l'étage courant.

Règles particulières :

- Les parkings en rez-de-chaussée seront considérés comme un niveau ;
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans une limite de 1,50 m ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers :

- **avenue François Civeyrac** : sur le secteur repéré au Règlement graphique (Cf. document n°4.3) la hauteur « hors tout » des constructions pourra être portée à 23 m maximum, avec un gabarit maximum à R+7 niveaux.

Cas particuliers des annexes :

La hauteur « hors tout » des annexes non intégrées au volume de la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m.

En limite séparative et en limite d'emprise publique, cette hauteur « hors tout » est ramenée à 3 m maximum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE 11 - AU1 MARTHOT – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

RAPPELS :

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

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. Implantation des constructions :

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

Les talus seront végétalisés.

2. Aspect des toitures :

Elles seront :

- soit à 2 pans au minimum avec, une pente minimum de 50% et une couverture d'aspect et de teinte gris ardoise, à l'exception des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires (thermiques et photovoltaïques), de la réfection de toitures existantes.
La pente de toit des annexes n'est pas réglementée et pourra présenter un seul pan si l'annexe est contigüe à la construction principale.
- soit de type toiture terrasse. Elles devront être traitées en toiture végétalisée sauf :
 - s'il s'agit d'une terrasse accessible depuis un logement ;
 - si elle comporte un dispositif d'énergies renouvelables présentant une emprise couvrant plus de 60% de la surface de la toiture terrasse.

Dans tous les cas, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en termes d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. Aspect des façades :

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduit est interdit.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 11 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet par sa destination, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifie.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

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

Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par des haies végétales. Dans ce cas, les arbustes devront être plantés avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites. Elle devra se composer d'un mélange d'arbustes à feuillages caducs et persistants ;
- soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Ce dispositif ne pourra pas être doublé par un autre moyen qu'une haie végétale, comme définie ci-dessus ;
- soit par un mur plein maçonné d'aspect enduit lisse traditionnel ou en pierres apparentes.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m.

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

Dans le cas de murs pleins ou de murs bahut, des passages réguliers pour la microfaune devront être créés, avec au minimum une ouverture de 30 cm de large par 10 cm de haut tous les 5 m.

Les portails devront être en harmonie avec le style de la clôture.

Ils devront être réalisés en retrait de la voirie publique pour permettre le stationnement d'attente d'un véhicule, en respectant l'aménagement d'une surface minimum de 2,50 X 5 m et d'un triangle de visibilité, de 1 m minimum de côté.

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, dispositif de climatisation, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eaux de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE 12 - AU1 MARTHOT – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des dessertes collectives.

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

Le dimensionnement indicatif à prendre en compte pour une place de stationnement de voiture est :

- pour un emplacement extérieur de 5 m x 2,50 m, hors accès ;
- pour un emplacement enterré ou semi enterré, 21 m² de surface utile.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les cycles est établi à partir de la Surface de Plancher totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

■ pour les constructions à usage d'habitation

- 1 place de véhicule automobile par tranche de 50m² de Surface de Plancher, avec une place minimum par logement.

Ces places devront être réalisées :

- pour 40% maximum en parking de surface ;
 - pour 60% minimum aménagées dans le volume de la construction principale ou en sous-sol totalement enterré, avec la possibilité de réaliser 50% maximum de ces places en box fermés à condition que l'opération comporte au moins une cave privative ou cellier par logement.
- 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts de l'Etat ;
 - 5% des places de véhicule automobile devront être aménagées pour les Personnes à Mobilité Réduite, avec un minimum de 1 place par opération.
 - 1 (ou plusieurs) local ou emplacement couvert et sécurisé avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des cycles avec 1 emplacement de 1 m² minimum par tranche de 65 m² de Surface de Plancher. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposé d'une alimentation électrique.
 - 4 arceaux extérieurs par immeuble d'habitat collectif à proximité des entrées.

■ pour les équipements publics

Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

- **pour les constructions à usage de commerce autorisée dans la zone**

1 place de véhicule automobile par tranche de 55 m² de Surface de Plancher.

- **pour les constructions à usage de bureau :**

1 place de véhicule automobile par tranche de 30 m² de Surface de Plancher.

- **pour les constructions à usage :**

- **d'hôtellerie** : 1 place de véhicule automobile pour 2 chambres

- **de restauration** : 1 place pour 30m² de Surface de Plancher.

Ces normes ne sont pas cumulatives. Il sera fait application de la norme la plus contraignante.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.
- Il pourra être appliqué des principes de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (logement / activité), autorisant une mutualisation avec les places affectées aux logements. Le nombre de places ne pourra toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.
- Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées ou dans un rayon de 100m, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :
 - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 300 m de l'opération ;
 - soit exceptionnellement d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.

En l'absence d'un tel parc, il sera tenu de verser la participation financière correspondant au nombre de places de stationnement non réalisées:-

ARTICLE 13 - AU1 MARTHOT – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasse, parvis et aire de jeux, et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Dans le cas de la réalisation de parking enterré, la dalle supérieure, hors circulations, constructions, aires de jeux, terrasses privatives, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum, pour être végétalisée.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe (prairies fleuries).

Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites.

La plantation de conifères au niveau du coeur d'îlot est interdite.

2. Les surfaces de stationnement et les accès privés seront préférentiellement composés de revêtements perméables.

3. Au niveau des aires de stationnement, des écrans plantés d'arbustes et cépées devront diviser les bandes de stationnements, toutes les 7 places. Cette interruption végétale devra présenter une largeur minimum de 1 m (largeur des bordures non comprise).

En bordure de voie, il pourra être imposé des plantations d'arbres de moyenne futaie en alignement.

4. Au minimum, une aire de compostage collectif devra être prévue, sur un espace en pleine terre de 15 m² minimum.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - AU1 MARTHOT – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15 - AU1 MARTHOT – OBLIGATION EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières mais les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone d'implantation doivent être compatibles avec l'objectif affiché au niveau de l'Orientation d'Aménagement Programmation n°1 (*Cf. document n°3*).

Par ailleurs, toute construction ou installation nouvelle doit anticiper sur un raccordement futur avec un réseau de chaleur en prévoyant les branchements et canalisations nécessaires.

ARTICLE 16 - AU1 MARTHOT – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 4 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

AU1 AVENUE GARE

CARACTÈRE DE LA ZONE AU1 AVENUE GARE

La zone AU1 AVENUE GARE correspond à une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone pourra être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

La vocation principale de cette zone est d'accueillir de l'habitat. Les équipements collectifs et activités complémentaires sont admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 5 (Cf. document 3) présente les principes cadre d'aménagement et de programmation que la commune souhaite voir appliquer sur cette zone. L'opération d'aménagement devra être compatible avec cette OAP et être conforme aux règles édictées par le Règlement.

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

ARTICLE 1 - AU1 AV. GARE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- les stationnements collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité ;
- les constructions à usage :
 - agricole

- industriel
- d'entrepôt
- de commerce
- d'artisanat

ARTICLE 2 - AU1 AV. GARE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Est admis l'urbanisation de la zone à condition :

- de respecter les principes affichés au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 (Cf. document 3).
- d'être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- les éoliennes, à condition de constituer un dispositif en toiture.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation future de la zone.
- l'aménagement des constructions existantes dans le volume, sans changement de destination.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolement acoustique prescrit par la réglementation en vigueur.

Canalisation de transport de gaz : pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique d'implantation et d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (Cf. Annexe 5-7 du dossier de PLU : fiches et plan), il sera nécessaire de se rapprocher du service **GRTgaz - Pôle d'exploitation Rhône Méditerranée - Equipe Travaux Tiers et Urbanisme _ 33 rue Pétrequin _ BP 6407 - 69413 LYON CEDEX 06** afin de respecter les dispositifs ou prescriptions établies par le gestionnaire du réseau.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - AU1 AV. GARE – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Les accès et liaisons cyclo-piétonnes devront respecter les principes inscrits au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (Cf. document n°3).

Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de sécurité, de collecte des ordures ménagères et de déneigement.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m minimum (bande roulante).

Cette largeur minimum pourra être portée à 4,80 m (bande roulante) si elle dessert une opération à partir de 10 logements, sauf si cette voie est raccordée aux deux extrémités aux voies existantes, avec un accès d'entrée et un accès de sortie validés par la commune, et permet un sens unique de circulation. Dans ce cas, l'aménagement devra intégrer un double sens-cyclable.

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

Les voies à usage exclusif des piétons et des cycles devront présenter une largeur minimum de 1,5 m.

ARTICLE 4 - AU1 AV. GARE – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

3. Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant rejet au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

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

4. Electricité, téléphone, télévision câblé, fibre optique :

Les raccordements doivent être enterrés.

Les postes de transformation électrique et les ouvrages techniques (électricité, gaz, télécommunications...) sont préférentiellement intégrés aux constructions.

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

Il devra être réalisé un emplacement pour l'installation de conteneurs « ordures ménagères et assimilés », suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte sans manœuvre.

Ces conteneurs pourront être exigés enterrés.

ARTICLE 5 - AU1 AV. GARE – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas établi de prescriptions particulières.

ARTICLE 6 - AU1 AVENUE GARE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise publique des voies et places, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, hors voies internes de l'opération et voies cyclo-piétonnes ;
- de l'emprise des emplacements réservés (ER) nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies et places.

Règle générale :

Les constructions pourront s'implanter jusqu'en limite de référence.

Cas particulier :

- **au niveau de l'avenue de la Gare**, les nouvelles constructions devront s'implanter sur la limite de référence ou avec un retrait maximum de 3 m, comme indiqué au Règlement graphique (Cf. document 4.2).

Le respect de cette marge de recul s'applique à la façade sur rue du corps principal du bâtiment. Des décrochés de façade sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes ni à la réalisation de nouvelles constructions utilisant la profondeur de la parcelle.

Règles particulières :

- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriel et les pergolas, y compris sur le Domaine Public, mais à condition de respecter les règles de survol, établies par le gestionnaire de la voirie. Aucun survol n'est autorisé à moins de 3,50m ;
- Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure, y compris sur le Domaine Public, mais à condition que cela ne compromette pas les circulations ;
- Les trémies d'accès au sous-sol devront respecter une plateforme horizontale de 7 m minimum de longueur à partir de la chaussée publique ;
- les bassins de piscine devront respecter un recul de 4 m minimum, calculé à partir du bord du bassin, par rapport à la limite de référence.

ARTICLE 7 - AU1 AVENUE GARE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règle particulière :

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

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments jointifs, présentant une cohérence architecturale ;

- pour une nouvelle construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite, à condition de s'inscrire en cohérence (plus ou moins 2 m) avec la longueur de son emprise au sol ;
- pour une nouvelle construction venant s'implanter au droit d'une, et seulement une limite séparative de propriété, à condition qu'il s'agisse d'une façade aveugle, que sa longueur d'emprise au sol reste inférieure à 8 m et qu'aucun bâtiment ne soit implanté sur le fond voisin à une distance inférieure à la demi-hauteur du bâtiment projeté ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.
- aux limites parcellaires internes à l'opération.

Cas particuliers des annexes :

Les annexes doivent être intégrées ou accolées à la construction principale.

Dans le cas où ces dispositions ne pourraient être adoptées et sur justifications techniques ou architecturales, elles pourront être établies en limite. Dans ce cas, elles ne devront comporter aucune ouverture le long des limites.

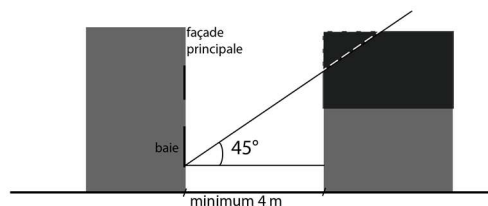
Dans les autres cas, elles devront respecter une distance minimum de la limite au moins égale à leur demi-hauteur.

Pour les bassins de piscine, ce recul sera porté à 4 m minimum, calculé à partir du bord du bassin.

ARTICLE 8 - AU1 AVENUE GARE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie de construction, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Et que les constructions non contigües observent un recul d'une distance minimale de 4 m.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux clôtures et murets.

ARTICLE 9 - AU1 AVENUE GARE – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE 10 - AU1 AVENUE GARE – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à son aplomb par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais)
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Règle générale :

Sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur et indications portées sur le Règlement graphique, la hauteur hors tout des constructions ne doit pas dépasser 14,5 m maximum, avec un gabarit maximum à R+3+combles ou étage partiel de type attique.

Afin de créer des effets de retrait au niveau des volumes de couronnement :

- la Surface de Plancher en combles ne devra pas être supérieure à 50% de la Surface de Plancher de l'étage courant ;
- la Surface de Plancher en étage partiel ne devra pas être supérieure à 75% de la Surface de Plancher de l'étage courant.

Règles particulières :

- Les parkings en rez-de-chaussée seront considérés comme un niveau, sauf s'ils sont pour partie enterrés ou semi-enterrés ;
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans une limite de 1,50 m ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers des annexes :

La hauteur « hors tout » des annexes non intégrées au volume de la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m.

En limite séparative et en limite d'emprise publique, cette hauteur « hors tout » est ramenée à 3 m maximum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE 11 - AU1 AVENUE GARE – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

RAPPELS :

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

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. Implantation des constructions :

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

Les talus seront végétalisés.

2. Aspect des toitures :

Elles seront :

- soit à 2 pans au minimum avec, une pente minimum de 50% et une couverture d'aspect et de teinte gris ardoise, à l'exception des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires (thermiques et photovoltaïques), de la réfection de toitures existantes.
La pente de toit des annexes n'est pas réglementée et pourra présenter un seul pan si l'annexe est contigüe à la construction principale.
- soit de type toiture terrasse. Elles devront être traitées en toiture végétalisée sauf :
 - s'il s'agit d'une terrasse accessible depuis un logement ;
 - si elle comporte un dispositif d'énergies renouvelables présentant une emprise couvrant plus de 60% de la surface de la toiture terrasse.

Dans tous les cas, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. Aspect des façades :

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduit est interdit.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 11 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet par sa destination, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

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

Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par des haies végétales. Dans ce cas, les arbustes devront être plantés avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites. Elle devra se composer d'un mélange d'arbustes à feuillages caducs et persistants ;
- soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Ce dispositif ne pourra pas être doublé par un autre moyen qu'une haie végétale, comme définie ci-dessus ;
- soit par un mur plein maçonné d'aspect enduit lisse traditionnel ou en pierres apparentes.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m.

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

Dans le cas de murs pleins ou de murs bahut, des passages réguliers pour la microfaune devront être créés, avec au minimum une ouverture de 30 cm de large par 10 cm de haut tous les 5 m.

Les portails devront être en harmonie avec le style de la clôture.

Ils devront être réalisés en retrait de la voirie publique pour permettre le stationnement d'attente d'un véhicule, en respectant l'aménagement d'une surface minimum de 2,50 X 5 m et d'un triangle de visibilité, de 1 m minimum de côté.

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, dispositif de climatisation, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eaux de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE 12 - AU1 AVENUE DE LA GARE – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des dessertes collectives.

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

Le dimensionnement indicatif à prendre en compte pour une place de stationnement de voiture est :

- pour un emplacement extérieur de 5 m x 2,50 m, hors accès ;
- pour un emplacement enterré ou semi enterré, 21 m² de surface utile.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les cycles est établi à partir de la Surface de Plancher totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

■ pour les constructions à usage d'habitation

- 1 place de véhicule automobile par tranche de 50 m² de Surface de Plancher, avec une place minimum par logement.

Ces places devront être réalisées :

- pour 1/2 maximum en parking de surface ;
 - pour 1/2 minimum aménagées dans le volume de la construction principale ou en sous-sol complètement enterré, avec la possibilité de réaliser 50% maximum de ces places enterrées en box fermés à condition que l'opération comporte au moins une cave privative ou cellier par logement.
- 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts de l'Etat ;
 - 5% des places devront être aménagées pour les Personnes à Mobilité Réduite, avec un minimum de 1 place par opération.
 - 1 (ou plusieurs) local ou emplacement couvert et sécurisé avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des cycles avec 1 emplacement de 1 m² minimum par tranche de 65 m² de Surface de Plancher. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposé d'une alimentation électrique.
 - 4 arceaux extérieurs par immeuble d'habitat collectif, à proximité des entrées.

■ pour les équipements publics

Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

- **pour les constructions à usage de bureau**

1 place de véhicule automobile par tranche de 30 m² de Surface de Plancher.

- **pour les constructions à usage :**

- **d'hôtellerie** : 1 place de véhicule automobile pour 2 chambres

- **de restauration** : 1 place pour 30m² de Surface de Plancher.

Ces normes ne sont pas cumulatives. Il sera fait application de la norme la plus contraignante.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.
- Il pourra être appliqué des principes de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (logement / activité), autorisant une mutualisation avec les places affectées aux logements. Le nombre de places ne pourra toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.
- Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées ou dans un rayon de 100m, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :
 - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 300 m de l'opération ;
 - soit exceptionnellement d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.
En l'absence d'un tel parc, il sera tenu de verser la participation financière correspondant au nombre de places de stationnement non réalisées.

ARTICLE 13 - AU1 AVENUE DE LA GARE – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasse, parvis et aire de jeux, et non indispensables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Dans le cas de la réalisation de parking enterré, la dalle supérieure, hors circulations, constructions, aires de jeux, terrasses privatives, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum, pour être végétalisée.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe (prairies fleuries).

Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites.

2. Les surfaces de stationnement et les accès privés seront préférentiellement composés de revêtements perméables.

3. Au niveau des aires de stationnement, des écrans plantés d'arbustes et cépées devront diviser les bandes de stationnements, toutes les 7 places. Cette interruption végétale devra présenter une largeur minimum de 1 m (largeur des bordures non comprise).

En bordure de voie, il pourra être imposé des plantations d'arbres de moyenne futaie en alignement.

4. Au minimum, une aire de compostage collectif devra être prévue sur un espace en pleine terre de 15 m² minimum.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - AU1 AVENUE DE LA GARE – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15 - AU1 AVENUE DE LA GARE – OBLIGATION EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières mais les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone d'implantation doivent être compatibles avec l'objectif affiché au niveau de l'Orientation d'Aménagement Programmation n°1 (*Cf. document n°3*).

Par ailleurs, toute construction ou installation nouvelle doit anticiper sur un raccordement futur avec un réseau de chaleur en prévoyant les branchements et canalisations nécessaires.

ARTICLE 16 - AU1 AVENUE DE LA GARE – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE 3

Dispositions applicables

aux ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Av

CARACTÈRE DE LA ZONE A

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

Sur la commune de Montmélian, cette zone agricole est entièrement indicée « v » en raison de son caractère spécifiquement viticole.

- **un secteur Apc**, secteur correspondant aux périmètres immédiats et rapprochés de captage d'eau potable.

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

ARTICLE Av1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, même nécessaire à l'activité agricole est interdite.

Seules les occupations et utilisations du sol définies sous conditions dans l'article 2 sont admises.

ARTICLE Av2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone Av :

- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation viticole de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer une bonne intégration dans le site ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être strictement liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics et agricoles ;
- les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole.

et plus particulièrement :

- **dans le secteur secteur Avpc :**
 - la rénovation d'ancien cellier dans le volume bâti existant et sans changement d'affectation du bâtiment ;
 - les affouillements de sol, à condition d'être strictement liés à des travaux de drainage

ou de réseau eau pluviale, aménagement, extension du vignoble, création de nouvelles parcelles de vignes , et de ne pas dépasser 1 m de profondeur ;

- la création de nouvelle voie, à condition qu'il s'agisse de chemin ou piste desservant l'extension autorisée du vignoble, que les terrassements ne dépassent pas 2m de profondeur par rapport au terrain naturel et que l'aménagement ne comporte pas d'aire de stationnement.

Cours d'eau : il doit être respecté une marge "non aedificandi" de 10 m de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un début de crue suite à un épisode pluvieux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Risque d'origine naturelle : Montmélian est concerné par le PPRI de la Combe de Savoie. Ce document vaut servitude d'utilité publique, il est présenté dans les Annexes du PLU (*cf document 5.6 du dossier PLU*). La commune a fait réaliser une Etude globale de versant sur les chutes de blocs figurant en annexe du Règlement (*cf document 5.3 du dossier PLU*). Ces documents se doivent d'être consultés en cas de tout projet.

Canalisation de transport de gaz : pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique d'implantation et d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (*Cf. Annexe 5-7 du dossier de PLU : fiches et plan*), il sera nécessaire de se rapprocher du service **GRTgaz - Pôle d'exploitation Rhône Méditerranée - Equipe Travaux Tiers et Urbanisme _ 33 rue Pétrequin _ BP 6407 - 69413 LYON CEDEX 06** afin de respecter les dispositifs ou prescriptions établies par le gestionnaire du réseau.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Av3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent.

ARTICLE Av4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

Sans objet.

ARTICLE Av5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Av6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone pourront s'implanter jusqu'en limite.

ARTICLE Av7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone pourront s'implanter jusqu'en limite.

ARTICLE Av8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE Av9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Av10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas établi de prescriptions particulières.

ARTICLE Av11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE Av12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Av13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Av14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Av15 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet.

ARTICLE Av16 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

Sans objet.

TITRE 4

Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N définit des secteurs naturels et forestiers qui correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- **un secteur Nh**, secteur naturel correspondant aux zones humides ;
- **un secteur Ni** correspond, hors secteur naturel correspondant aux zones humides (Nh), aux terrains soumis aux prescriptions du PPRI de l'Isère en Combe de Savoie (Cf. règlement du PPRI figurant en annexe du Règlement du PLU – document n° 4.3).
- **un secteur Np**, secteur naturel correspondant aux parcs associés à des bâtisses et ensembles de jardins à proximité de la vieille ville, repérés pour leur intérêt patrimonial.
- **un secteur Npc**, secteur naturel correspondant aux périmètres immédiats et rapprochés de captage d'eau potable.

Le secteur de la zone N comportant de l'habitat isolé et le secteur Np comprennent **des secteurs indicés « z »** concernés en tout ou partie par un risque d'origine naturelle.

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

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère naturel des lieux, à l'exception des constructions, des installations et aménagements autorisés sous conditions à l'article N2, ci dessous.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous conditions :

- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les installations, travaux ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin, dans le périmètre prévu par la DUP, ainsi que tous les

rétablissements de voirie nécessaires, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer une bonne intégration dans le site ;

- pour les constructions d'habitat isolé en zone N :
 - les aménagements dans le volume bâti existant sans limitation de Surface de Plancher, avec ou sans changement de destination, et l'extension des constructions dans la limite de 45 m² de Surface de Plancher, non renouvelable,
 - les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être strictement liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- les dépôts à condition qu'il s'agisse de stockage de bois lié à une exploitation forestière professionnelle.

et plus particulièrement :

- **pour les secteurs de pelouses sèches repérés sur le Règlement graphique** (cf. documents 4.2) pour des motifs écologiques, les travaux agricoles et d'entretien à condition que cela participe à l'équilibre environnemental et à la préservation de ces habitats naturels (Cf. article 13).

Tous travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

- **dans le secteur secteur Nh :**

- les travaux d'entretien à condition que cela participe à l'équilibre environnemental et à la préservation des zones humides et de leurs espaces fonctionnels, et que cela n'entraîne pas leur remblaiement, affouillement ou assèchement.
- les travaux destinés à la régulation des eaux pluviales ou d'assainissement.

Tous travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

- **dans le secteur secteur Ni :**

- les travaux d'aménagement, extension des constructions existantes à condition d'être conformes aux prescriptions établies dans le cadre du Règlement du PPRI de l'Isère en Combe de Savoie, pour les zones Ri et Rd (Cf. règlement du PPRI figurant en annexe du Règlement du PLU – document n° 4.3).
- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, à condition d'être conformes aux prescriptions établies dans le cadre du Règlement du PPRI de l'Isère en Combe de Savoie, pour les zones Ri et Rd (Cf. règlement du PPRI figurant en annexe du Règlement du PLU – document n° 4.3).

■ **dans le secteur Np :**

- les travaux et aménagements, y compris les accès sous réserve qu'ils participent à l'entretien du domaine et ne portent pas atteinte à la préservation de l'intégrité paysagère du parc ;
- l'aménagement dans le volume bâti existant sans limitation de surface, et l'extension dans la limite de 45 m² de Surface de Plancher, non renouvelable ;
- les annexes à l'habitation, sur le même îlot de propriété que la construction principale, à condition qu'elles présentent une cohérence architecturale avec le bâti ou une bonne intégration paysagère dans le parc.

Dans un souci de préservation de ce patrimoine, la démolition des éléments bâtis du secteur Np, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

■ **dans le secteur secteur Npc :**

- la rénovation d'ancien cellier dans le volume bâti existant et sans changement d'affectation du bâtiment ;
- les affouillements de sol, à condition d'être strictement liés à des travaux de drainage ou de réseau eau pluviale, aménagement, extension du vignoble, création de nouvelles parcelles de vignes , et de ne pas dépasser 1 m de profondeur ;
- la création de nouvelle voie, à condition qu'il s'agisse de chemin ou piste desservant l'extension autorisée du vignoble, que les terrassements ne dépassent pas 2m de profondeur par rapport au terrain naturel et que l'aménagement ne comporte pas d'aire de stationnement.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique, les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrit par la réglementation en vigueur.

Risque d'origine naturelle : dans les secteurs indicés « z », les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions et les recommandations du Plan d'Indexation en « z » complété par une Etude globale de versant sur les chutes de blocs, le tout figurant en annexe du Règlement (cf. document 4.3).

Par ailleurs, Montmélian est concerné par le PPRI de la Combe de Savoie. Ce document vaut servitude d'utilité publique, il est présenté dans les Annexes du PLU (cf document 5.6 du dossier PLU).

Cours d'eau : il doit être respecté une marge "non aedificandi" de 10 m de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un début de crue suite à un épisode pluvieux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Canalisation de transport de gaz : pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique d'implantation et d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (Cf. Annexe 5-7 du dossier de PLU : fiches et plan), il sera nécessaire de se rapprocher du service **GRTgaz - Pôle d'exploitation Rhône Méditerranée - Equipe Travaux Tiers et Urbanisme _ 33 rue Pétrequin _ BP 6407 - 69413 LYON CEDEX 06** afin de respecter les dispositifs ou prescriptions établies par le gestionnaire du réseau.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux constructions qu'elles desservent et à l'approche des véhicules de sécurité.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

3. Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant rejet au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écroulement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

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

4. Electricité, téléphone, télévision câblé, fibre optique :

Les raccordements doivent être enterrés.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise publique des voies et places, ouvertes à la circulation générale, existantes, hors voies cyclo-piétonnes ;
- de l'emprise des emplacements réservés (ER) nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies et places.

Règle générale :

Les constructions devront s'implanter en retrait de 3 m minimum par rapport à la limite de référence.

Règles particulières :

- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas, y compris sur le Domaine Public, mais à condition de respecter les règles de survol, établies par le gestionnaire de la voirie. Aucun survol n'est autorisé à moins de 3,50m ;
- Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure, y compris sur le Domaine Public, mais à condition que cela ne compromette pas les circulations ;
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m², qui pourront s'implanter jusqu'en limite de référence, à condition de ne pas apporter atteinte à la sécurité publique, et à l'exception :
 - des bassins de piscines, qui devront respecter un recul de 4 m par rapport à cette limite, calculé à partir du bord du bassin ;
 - et des garages dont l'accès voiture se situe côté voie publique, pour lesquels il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m devant l'entrée du garage, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement d'un triangle de visibilité.

Ce retrait ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les

équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite, ainsi qu'aux installations et constructions liées à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire du Lyon-Turin.

- dans le cas, d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, sous réserve que le projet poursuive l'alignement du bâti existant.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règles particulières :

- Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture ou d'acrotère, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas.
- Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieure.

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif jusqu'en limite, notamment aux installations et constructions liées à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin ;
- à l'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive l'alignement du bâti existant.

Cas particuliers des annexes :

Les annexes peuvent être établies en limite. Dans ce cas, la longueur de l'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser 6 m. Elles ne devront comporter aucune ouverture le long des limites. En présence d'un mur traditionnel existant marquant les limites de la propriété, l'annexe pourra être accolée au mur, mais celui-ci ne devra pas être démolé.

Dans les autres cas, elles devront respecter une distance minimum de la limite au moins égale à leur demi-hauteur.

Pour les bassins de piscine, ce recul sera porté à 4 m minimum, calculé à partir du bord du bassin.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions isolées en zone N et le secteur Np :

La surface au sol des annexes non accolées ou intégrées au volume de la construction principale ne devra pas dépasser 5 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à son aplomb par rapport :

- au terrain naturel, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais)
- au terrain fini après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Pour les constructions isolées en zone N et le secteur Np :

La hauteur « hors tout » des annexes non intégrées au volume de la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m.

En limite séparative et en limite d'emprise publique, cette hauteur « hors tout » est ramenée à 3 m maximum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

RAPPELS :

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

> en secteur Np, il sera fait application de prescriptions basées sur celles établies au niveau de l'article UA11 :

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. Implantation des constructions :

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

Les talus seront végétalisés.

2. Aspect des toitures :

Les toitures seront de formes simples, à deux ou plusieurs pans de pentes égales.

Les matériaux de couverture seront d'aspect et de teinte gris ardoise, à l'exception des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires (thermiques et photovoltaïques). Ces dispositifs solaires devront être intégrés au plan de la toiture et présenter un aspect faiblement irisé.

D'une façon générale, toute adjonction en toiture (dispositifs solaires et fenêtres de toits) devra faire l'objet d'un soin particulier.

Les cheminées et souches seront obligatoirement en maçonnerie enduite. La longueur en plan du plus petit côté des cheminées ne devra jamais être inférieure à 0,50 m.

Toutes les souches recevront une mouluration et un couronnement inspirés des souches anciennes présentent dans le tissu bâti environnant.

Les aspirateurs statiques en béton sont interdits, ainsi que les surélévations de conduits d'aspect métallique.

Les toitures devront présenter des saillies.

Les parties d'aspect bois de ces sous-toitures seront peintes et traitées, planches et couvre-joints, parallèles à la façade.

3. Aspect des façades :

■ Façades :

Les façades devront présenter un aspect d'enduit lisse traditionnel (exécuté au sable blanc et à la chaux).

Le blanc pur et toute polychromie sont interdits.

■ Fenêtres et ouvertures :

Les percements exigés seront rectangulaires et verticaux (proche de la proportion 2 en largeur pour 3 en hauteur).

Les fenêtres et portes devront être placées en feuillure à 20 cm en retrait minimum du nu-extérieur de façade.

Les menuiseries devront présenter un aspect bois.

Dans les bâtiments anciens restaurés ou aménagés, il est demandé de maintenir ou de rétablir chaque fois que cela existe le parti ancien de percement de façade, notamment pour les portes d'entrée ou de grange.

Les portes anciennes seront conservées. Au cas, où leur état exigerait leur remplacement, elle devront s'inspirer de la porte ancienne ou des portes anciennes présentent dans le tissu bâti environnant.

■ Contrevents :

A l'exclusion des façades dont les fenêtres ouvragées ne comportaient pas de contrevents à l'origine, les contrevents à lame d'aspect bois doivent être maintenus ou établis.

■ Bardage d'aspect bois en façade :

Il devra correspondre à des remplissages, de faibles surfaces, sur des zones de maçonnerie de moindre épaisseur ou de structure différente.

Il devra être disposé verticalement.

■ Serrureries et balcons :

Il n'est autorisé que les barreaudages verticaux sur des profilés métalliques fins ou des balustrades traditionnelles d'aspect bois, que sobrement ouvragées.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 11 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet par sa destination, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifie.

> pour les constructions isolées en zone N, il sera fait application des mêmes prescriptions que celles établies au niveau de l'article UD11 :

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. Implantation des constructions :

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

Les talus seront végétalisés.

2. Aspect des toitures :

Elles seront :

- soit à 2 pans au minimum avec, une pente minimum de 50% et une couverture d'aspect et de teinte gris ardoise, à l'exception des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires (thermiques et photovoltaïques), de la réfection ou l'extension de toitures existantes.
La pente de toit des annexes n'est pas réglementée et pourra présenter un seul pan si l'annexe est contigüe à la construction principale.
- soit de type toiture terrasse. Elles devront être traitées en toiture végétalisée sauf :
 - s'il s'agit d'une terrasse accessible depuis un logement ;
 - si elle comporte un dispositif d'énergies renouvelables présentant une emprise couvrant plus de 60% de la surface de la toiture terrasse.

Dans tous les cas, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. Aspect des façades :

L'emploi à nu des matériaux de structure destinés à être enduit est interdit.

Le blanc pur et toute polychromie sont interdites.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 11 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet par sa destination, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.

> **en secteur Np et- pour les constructions isolées en zone N :**

CONCERNANT LES CLÔTURES :

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

Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par des haies végétales. Dans ce cas, les arbustes devront être plantés avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites. Elle devra se composer d'un mélange d'arbustes à feuillages caducs et persistants ;
- soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Ce dispositif ne pourra pas être doublé par un autre moyen qu'une haie végétale, comme définie ci-dessus ;
- soit par un mur plein maçonné d'aspect enduit lisse traditionnel ou en pierres apparentes. Les murs traditionnels existants, en limite de propriété avec le domaine public ou en mitoyenneté avec d'autres parcelles doivent être maintenus en l'état (hauteur, aspect...), sauf au niveau des accès, et pourront être prolongés. Leur réhabilitation à l'identique pourra être exigée.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m.

Des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m peuvent être admis s'ils prolongent un mur existant.

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

Dans le cas de murs pleins ou de murs bahut, des passages réguliers pour la microfaune devront être créés, avec au minimum une ouverture de 30 cm de large par 10 cm de haut tous les 5 m.

Les portails devront être en harmonie avec le style de la clôture.

Ils devront être réalisés en retrait de la voirie publique pour permettre le stationnement d'attente d'un véhicule, en respectant l'aménagement d'une surface minimum de 2,50 X 5 m et d'un triangle de visibilité, de 1 m minimum de côté.

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, dispositif de climatisation, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eaux de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et notamment pour les installations et constructions liées au projet de liaison ferroviaire Lyon-Turin dans le périmètre de la DUP.

Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

> en secteur Np et– pour les constructions isolées en zone N, il sera fait application des mêmes prescriptions que pour l'article UD12 :

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des dessertes collectives dans des parkings de surface ou des garages.

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

Le dimensionnement indicatif à prendre en compte pour une place de stationnement de voiture est pour un emplacement extérieur de 5 m x 2,50 m, hors accès.

Le calcul du nombre de places pour les voitures particulières et les cycles est établi à partir de la Surface de Plancher totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

■ pour les constructions à usage d'habitation

- 1 place de véhicule automobile par tranche de 50 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 1 place par logement.

■ pour les constructions à usage de bureau et d'artisanat

1 place de véhicule automobile par tranche de 55 m² de Surface de Plancher.

■ pour les constructions à usage d'hôtellerie

1 place de véhicule automobile pour 2 chambres

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier des règles de stationnement.
- Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées ou dans un rayon de 100m, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :
 - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 300 m de l'opération ;
 - soit exceptionnellement d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.
En l'absence d'un tel parc, il sera tenu de verser la participation financière correspondant au nombre de places de stationnement non réalisées.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION

Règle générale en secteurs Ni, Np et pour les constructions isolées en zone N :

Il sera fait application des prescriptions établies au niveau de l'article UD13.

Plus particulièrement au niveau du secteur Np, la qualité paysagère des parcs et des ensembles de jardins repérés au Règlement graphique (Cf. document n°4.2) pour leurs valeurs patrimoniales doit être préservé et amélioré.

Dans le secteur Nh, il faudra :

- ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel ;
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation ;
- ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populiculture ou les résineux ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavité, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;
- limiter les surfaces en coupe rase ;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage.

Dans les secteurs de pelouses sèches repérés au Règlement graphique (Cf. document n°4.2) pour des motifs écologiques-:

- le retournement des pelouses est interdit afin de maintenir le tapis herbacé ;
- les plantations sont interdites ;
- le désherbage chimique, et plus généralement les produits phytosanitaires, sont interdits ;
- en cas de pelouses pâturées, promouvoir un pâturage de printemps et un pâturage d'automne ;
- en cas de pelouses fauchées, promouvoir qu'une seule coupe tardive (en été) tout en permettant un pâturage d'automne ;
- permettre une fertilisation organique (fumier uniquement) mais devant rester très limitée.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N15 – OBLIGATION EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet.

ARTICLE N16 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

Sans objet.