



Département de la Savoie
Commune de Jacob-Bellecombette (73)

Modification simplifiée n°1 du PLU

Notice explicative (annexe I)

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire du 7 septembre 2017

Le vice-président chargé de l'urbanisme, du projet d'agglomération
et des évolutions de compétences
Lionel Mithieux

CHAMBERY METROPOLE - CŒUR DES BAUGES
DIRECTION DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE L'ESPACE RURAL
106, allée des Blachères - CS 82618 - 73026 Chambéry cedex
tél. 04 79 96 86 32 • www.chambery-bauges-metropole.fr

*identité provisoire

CADRE REGLEMENTAIRE – NOTE DE PRESENTATION GENERALE	3
CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	3
PROCEDURE REGLEMENTAIRE	3
COORDONNEES DU MAITRE D’OUVRAGE DU PLU	4
TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	4
DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU	6
DECISIONS POUVANT ETRE APORTEES A L’ISSUE DE LA MISE A DISPOSITION.....	7
MOTIVATION GENERALE, OBJECTIF ET MODIFICATIONS APORTEES.....	7
MODIFICATION DE L’ARTICLE UG 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	10
MODIFICATION DE L’ARTICLE LIMINAIRE DE LA ZONE UG.....	11
MODIFICATION DE L’ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL.....	13
PRECISION DE L’ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	14
CORRECTION D’UNE ERREUR DANS LES ARTICLES 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .	15
TABLEAU D’EVOLUTION DES SURFACES.....	16
EVALUATION DES INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE METROPOLE SAVOIE.....	16
EVALUATION DES INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT	16
COMPATIBILITE AVEC LE SCOT METROPOLE SAVOIE	16

CADRE REGLEMENTAIRE – NOTE DE PRESENTATION GENERALE

Contexte et objet de la modification simplifiée n°1

Le PLU de la commune de Jacob-Bellecombette a été approuvé par délibération du 17 mars 2006.

Depuis, celui-ci a évolué selon diverses procédures :

- modification n°1 approuvée le 3 juillet 2009,
- révision simplifiée n°1 approuvée le 9 décembre 2012,
- modification n°2 approuvée le 17 juin 2013,
- modifications n°3 approuvée le 18 mai 2016,

La commune de Jacob-Bellecombette souhaite procéder à une modification simplifiée de son PLU, afin de regrouper les surfaces de plancher autorisées pour les secteurs Ugb et Ugc en une seule, sans modifier la surface de plancher maximale autorisée. Par ailleurs, afin de lever toute ambiguïté dans l'interprétation de la règle, l'article Ug 10 (hauteur maximale autorisée) est modifié. L'article Ug 13 est également complété afin d'insister sur la nécessité d'un traitement paysager de qualité pour garantir la bonne insertion des constructions dans la pente.

Enfin, une erreur s'est glissée dans les articles 7 des zones Ua, Uc, Ud, Ug, Up, A et N et doit être corrigée.

Procédure règlementaire

Le champ d'application de la procédure de modification simplifiée est défini aux articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, le Plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée lorsque la modification :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée est mis à la disposition du public pendant 1 mois.

Coordonnées du Maître d'ouvrage du PLU

Monsieur le Président
Chambéry métropole
106, allée des Blachères
73026 Chambéry cedex

Des informations relatives au projet de modification simplifiée n°1 du PLU peuvent être demandées auprès du Président de Chambéry métropole – Cœur des Bauges - 106, allée des Blachères - 73026 Chambéry cedex.

Textes régissant la procédure de modification simplifiée du PLU

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#), et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriales.

Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 : 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ; 2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou

abroge un plan local d'urbanisme ; 3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article [L. 153-58](#) ; 4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ; 5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article [L. 153-53](#).

Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié : 1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'[article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales](#), lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ; 2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'[article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales](#), s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ; 3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ; 4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU

- La procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée par arrêté n° 2017-075 A du 11 mai 2017 du Président de l'agglomération de Chambéry Métropole - Cœur des Bauges.
- Le projet est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (présidents du conseil régional, du conseil départemental, de Chambéry métropole, de Métropole Savoie, de la Chambre de commerce et d'industrie, de la Chambre des métiers, de la chambre d'agriculture et du PNR de Chartreuse).
- La mise à disposition du dossier est organisée conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil communautaire du 18 mai 2017.

Le dossier de projet de modification simplifiée n° 1, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public durant un mois, du lundi 19 juin 2017 au mercredi 19 juillet 2017 inclus au siège de Chambéry métropole - Cœur des Bauges et en mairie

de Jacob-Bellecombette. Ces dossiers sont assortis de registres permettant au public de consigner les observations. Le public pourra également faire part de ses observations par écrit à Chambéry métropole à l'adresse suivante : Chambéry métropole - 106, allée des Blachères - 73026 Chambéry cedex ou par mail à enquete.publique-plu@chambery-bauges-metropole.fr. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Le dossier est également consultable sur le site internet de Chambéry métropole - Cœur des Bauges : <http://www.chambery-bauges-metropole.fr/1394-documents-d-urbanisme.htm>

Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition

A l'issue de la mise à disposition, le président de Chambéry métropole – Cœur des Bauges présente le bilan de la mise à disposition devant le Conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

MOTIVATION GENERALE, OBJECTIF ET MODIFICATIONS APPORTEES

La modification simplifiée n°1 du PLU concerne notamment le règlement de la zone Ug, applicable à la ZAC des Châtaigneraies (voir plans de situation ci-après).

L'objectif de la modification simplifiée n°1 est de tenir compte des contraintes géotechniques du site en regroupant les surfaces de plancher autorisées pour les secteurs Ugb et Ugc en une seule, sans modifier la surface de plancher maximale autorisée.

Par ailleurs, afin de lever toute ambiguïté dans l'interprétation de la règle, l'article Ug 10 (hauteur maximale autorisée) est modifié. L'article Ug 13 est également complété afin d'insister sur la nécessité d'un traitement paysager de qualité pour garantir la bonne insertion des constructions dans la pente.

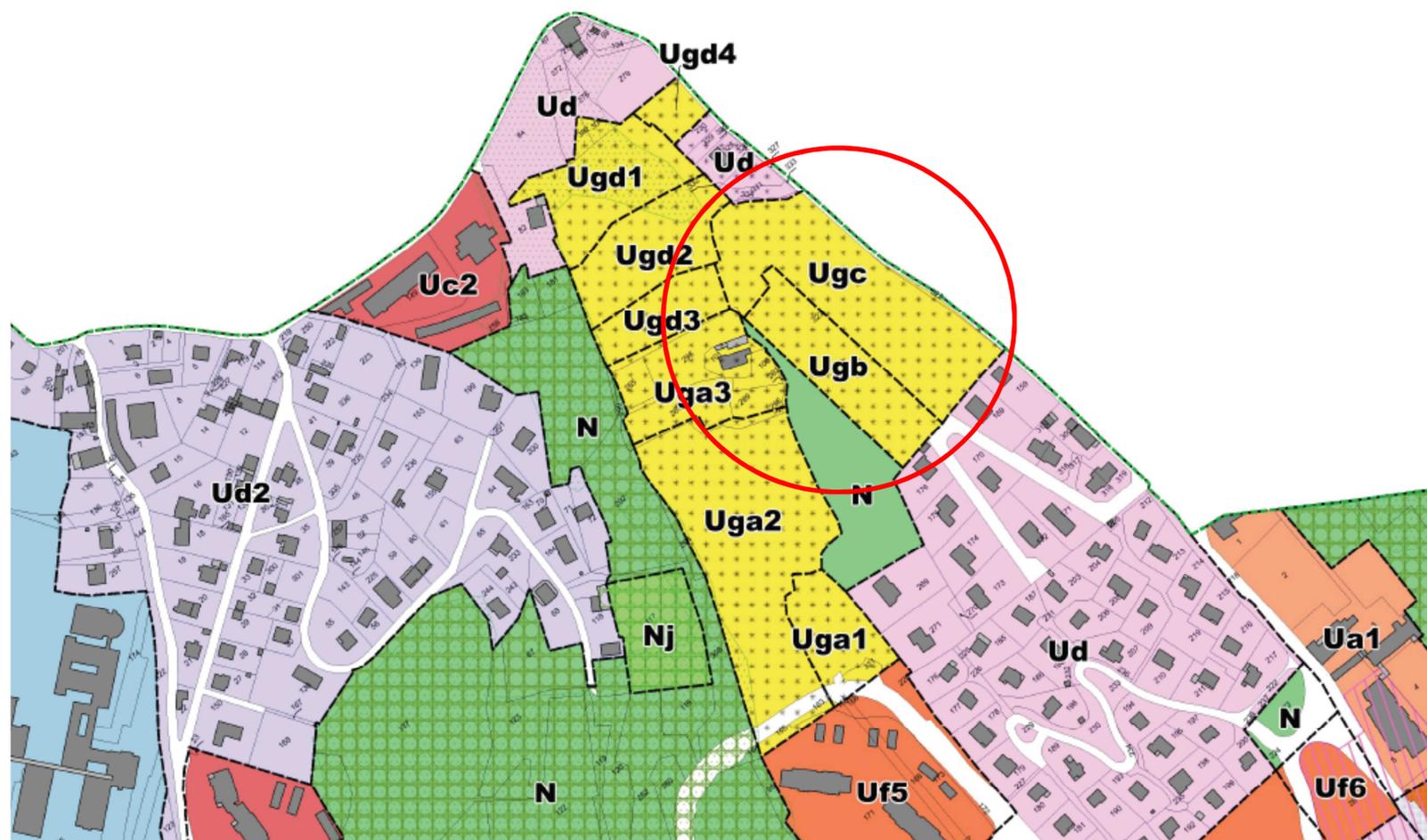
Enfin, une erreur s'est glissée dans les articles 7 des zones Ua, Uc, Ud, Ug, Up, A et N : le mot "d'altitude" doit être ajouté après "différence".

Seul le règlement écrit du PLU est modifié. Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

Localisation du site objet de la Modification simplifiée



Extrait du plan de zonage du PLU - Localisation des secteurs modifiés



Modification de l'article Ug 10 – hauteur des constructions

Afin de lever toute ambiguïté dans l'interprétation de l'article Ug 10 (hauteur maximale autorisée), il est proposé de confirmer la hauteur maximale à 16 m, sans référence à une hauteur en niveau, pour le secteur Ugc.

Il est donc proposé la modification suivante :

Rédaction actuelle de l'article Ug10

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel d'origine pris au milieu de la façade en aval.

En secteur Uga1 : la hauteur des constructions est de 10m, soit R+2.

En secteur Uga2 : la hauteur des constructions est de 13 m, soit un R+3.

En secteur Uga3 : la hauteur des constructions est de 9 m.

En secteur Ugb : la hauteur des constructions est de 7 m, soit un R+1.

En secteur Ugc : la hauteur des constructions est de 16 m, soit un R+3.

En secteur Ugd1 : la hauteur des constructions est de 7 m, soit un R+1.

En secteur Ugd2 : la hauteur des constructions est de 11 m, soit un R+2.

En secteur Ugd3 : la hauteur des constructions est de 11m, soit un R+2.

En secteur Ugd4 : la hauteur des constructions est de 9 m.

Dans le cas de toiture terrasse, cette hauteur est mesurée du haut de l'acrotère à son aplomb par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques, garde-corps de sécurité, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. Ils devront cependant faire l'objet d'une attention particulière quant à la visibilité ou leur traitement (retrait, pare-vue, matériaux...).

Rédaction modifiée de l'article Ug10

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel d'origine pris au milieu de la façade en aval.

En secteur Uga1 : la hauteur des constructions est de 10m, soit R+2.

En secteur Uga2 : la hauteur des constructions est de 13 m, soit un R+3.

En secteur Uga3 : la hauteur des constructions est de 9 m.

En secteur Ugb : la hauteur des constructions est de 7 m, soit un R+1.

En secteur Ugc : la hauteur des constructions est de 16 m, ~~soit un R+3.~~

En secteur Ugd1 : la hauteur des constructions est de 7 m, soit un R+1.

En secteur Ugd2 : la hauteur des constructions est de 11 m, soit un R+2.

En secteur Ugd3 : la hauteur des constructions est de 11m, soit un R+2.

En secteur Ugd4 : la hauteur des constructions est de 9 m.

Dans le cas de toiture terrasse, cette hauteur est mesurée du haut de l'acrotère à son aplomb par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques, garde-corps de sécurité, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. Ils devront cependant faire l'objet d'une attention particulière quant à la visibilité ou leur traitement (retrait, pare-vue, matériaux...).

Modification de l'article liminaire de la zone Ug

Afin de mettre en cohérence l'article liminaire de la zone Ug avec l'article Ug -10, il est proposé de supprimer la référence au R+3 pour le secteur Ugc.

Rédaction actuelle de l'article liminaire de la zone Ug

La zone Ug est une zone constructible dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.

Elle correspond à la ZAC des Châtaigneraies, extension urbaine des quartiers voisins de la ZAC Saint Joseph, créée par délibération du Conseil Municipal le 04 mars 2008.

L'objectif est de créer une zone de mixité à vocation d'habitat de densité moyenne à forte.

La zone se divise en plusieurs secteurs, en fonction des rythmes de réalisation, pour lesquels une SHON a été définie :

- un secteur Uga correspondant à la première tranche, de l'habitat en collectif et une emprise privée, divisé en trois sous-secteurs (Uga1, Uga2 et Uga3) en fonction des hauteurs de construction (individuel, R+2, R+3) ;
- un secteur Ugb correspondant à de l'habitat intermédiaire ou petit collectif de hauteur R+1 au maximum ;
- un secteur Ugc correspondant à de l'habitat en collectif inscrit dans la pente, de hauteur R+3 au maximum ;
- un secteur Ugd correspondant à de l'habitat intermédiaire ou petit collectif et un lot individuel divisé en quatre sous-secteurs (Ugd1, Ugd2, Ugd3 et Ugd4) en fonction des types et hauteurs de construction (R+1, et R+2).

Rédaction modifiée de l'article liminaire de la zone Ug

La zone Ug est une zone constructible dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.

Elle correspond à la ZAC des Châtaigneraies, extension urbaine des quartiers voisins de la ZAC Saint Joseph, créée par délibération du Conseil Municipal le 04 mars 2008.

L'objectif est de créer une zone de mixité à vocation d'habitat de densité moyenne à forte.

La zone se divise en plusieurs secteurs, en fonction des rythmes de réalisation, pour lesquels une SHON a été définie :

- un secteur Uga correspondant à la première tranche, de l'habitat en collectif et une emprise privée, divisé en trois sous-secteurs (Uga1, Uga2 et Uga3) en fonction des hauteurs de construction (individuel, R+2, R+3) ;
- un secteur Ugb correspondant à de l'habitat intermédiaire ou petit collectif de hauteur R+1 au maximum ;
- un secteur Ugc correspondant à de l'habitat en collectif inscrit dans la pente, ~~de hauteur R+3 au maximum~~ ;
- un secteur Ugd correspondant à de l'habitat intermédiaire ou petit collectif et un lot individuel divisé en quatre sous-secteurs (Ugd1, Ugd2, Ugd3 et Ugd4) en fonction des types et hauteurs de construction (R+1, et R+2).

Modification de l'article Ug I4 – coefficient d'occupation du sol

Compte tenu des contraintes géotechniques du site et afin de mieux répartir la surface de plancher au sein des secteurs Ugb et Ugc, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU prévoit de grouper les surfaces de plancher autorisées pour les secteurs Ugb et Ugc en une seule, sans modifier la surface de plancher maximale autorisée.

Il est donc proposé la modification suivante :

Rédaction actuelle de l'article UgI4

L'ensemble des surfaces maximales de plancher autorisées sur la zone est de 18 839 m² dans les conditions ci-dessous :

En secteur Uga1	: surface de plancher totale autorisée : 900 m ²
En secteur Uga2	: surface de plancher totale autorisée : 6480 m ²
En secteur Uga3	: surface de plancher totale autorisée : 400 m ²
En secteur Ugb	: surface de plancher totale autorisée : 1415 m ²
En secteur Ugc	: surface de plancher totale autorisée : 5088 m ²
En secteur Ugd1	: surface de plancher totale autorisée : 792 m ²
En secteur Ugd2	: surface de plancher totale autorisée : 1782 m ²
En secteur Ugd3	: surface de plancher totale autorisée : 1782 m ²
En secteur Ugd4	: surface de plancher totale autorisée : 200 m ²

Rédaction modifiée de l'article UgI4

L'ensemble des surfaces maximales de plancher autorisées sur la zone est de 18 839 m² dans les conditions ci-dessous :

En secteur Uga1	: surface de plancher totale autorisée : 900 m ²
En secteur Uga2	: surface de plancher totale autorisée : 6480 m ²
En secteur Uga3	: surface de plancher totale autorisée : 400 m ²

En secteur Ugb	: surface de plancher totale autorisée : 1415 m ²
En secteur Ugc	: surface de plancher totale autorisée : 5088 m ²
En secteur Ugc et Ugb	: surface de plancher totale autorisée : 6503 m ² pour l'ensemble des 2 secteurs
En secteur Ugd1	: surface de plancher totale autorisée : 792 m ²
En secteur Ugd2	: surface de plancher totale autorisée : 1782 m ²
En secteur Ugd3	: surface de plancher totale autorisée : 1782 m ²
En secteur Ugd4	: surface de plancher totale autorisée : 200 m ²

Précision de l'article Ug 13 - espaces libres et plantations

L'intégration du bâti dans le secteur Ugc nécessite une attention particulière compte tenu de la déclivité du site. Il est donc proposé de préciser la règle contenue dans l'article Ug 13 en apportant la modification suivante :

Rédaction actuelle de l'article Ug13

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts.

Dans les secteurs Uga1, Uga2, Ugb, Ugc, Ugd1, Ugd2 et Ugd3 les haies arbustives privées doivent être réalisées conformément au dossier de réalisation de ZAC et au plan de composition urbain et paysager.

Dans le secteur Ugc, le talus paysager doit être réalisé conformément au dossier de réalisation de ZAC et au plan de composition urbain et paysager.

Rédaction proposée de l'article Ug13

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts.

Dans les secteurs Uga1, Uga2, Ugb, Ugc, Ugd1, Ugd2 et Ugd3 les haies arbustives privées doivent être réalisées conformément au dossier de réalisation de ZAC et au plan de composition urbain et paysager.

Dans le secteur Ugc, le talus paysager doit être réalisé conformément au dossier de réalisation de ZAC et au plan de composition urbain et paysager. Une attention particulière sera apportée à l'insertion des constructions dans la pente, notamment par un traitement paysager de qualité.

Correction d'une erreur dans les articles 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une erreur s'est glissée dans les articles 7 des zones Ua, Uc, Ud, Ug, Up, A et N : le mot "d'altitude" doit être ajouté après "différence".

Il est donc proposé la modification suivante :

Rédaction actuelle

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

Rédaction proposée

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

Tableau d'évolution des surfaces

Seul le règlement écrit du PLU est modifié. Les autres pièces du PLU demeurent inchangées. Par conséquent, le tableau de surface des zones n'est pas modifié dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU.

EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE METROPOLE SAVOIE

Evaluation des incidences sur l'environnement

La commune de Jacob-Bellecombette n'est concernée par aucune zone humide répertoriée par le Conservatoire des Espaces Naturels de Savoie.

Par ailleurs, la commune n'est concernée par aucune zone Natura 2000.

Ainsi, la modification simplifiée n°1, ne majorant pas les droits à construire, n'est pas de nature à avoir une incidence sur l'environnement.

Compatibilité avec le SCoT Métropole Savoie

Le SCOT Métropole Savoie a été approuvé le 21 juin 2005 et a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 14 décembre 2013, puis d'une déclaration de projet n°1 approuvé le 17 décembre 2016.

Les orientations du PADD du SCOT sont les suivantes :

- *Le projet pour le développement urbain*
 - ✓ *Se préparer à accueillir 45 000 habitants nouveaux d'ici 2020*
 - ✓ *Quel développement économique ? Quelles structures d'accueil ?*

- ✓ *Maitriser l'étalement urbain, économiser l'espace*
- ✓ *Redéployer l'offre commerciale pour une desserte plus équilibrée*
- ✓ *Le tourisme et les loisirs*
- ✓ *Les grands équipements*

- *Le projet pour les déplacements*
 - ✓ *Développer les transports collectifs et les modes alternatifs*
 - ✓ *Le projet pour le réseau routier*
 - ✓ *L'avenir de l'aéroport*
 - ✓ *Les marchandises en ville*

- *Le projet pour l'environnement*
 - ✓ *La gestion des espaces naturels et ruraux*
 - ✓ *La gestion des risques*
 - ✓ *Gérer la ressource en eau*

Le présent projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Jacob-Bellecombette n'a pas d'impact sur les orientations définies par PADD du SCOT. Ainsi, le projet est bien compatible avec le SCOT de Métropole Savoie.

*Identité provisoire

Commune de Jacob- Bellecombette (73)

Modification simplifiée n°1 du PLU

Pièce n°2

Règlement modifié

Intégrant les **Modifications n°1, 2 et 3, la Révision simplifiée n°1 et la modification simplifiée n°1**

*7 septembre 2017
Dossier d'approbation*

Approbation	
Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 7 septembre 2017	Le vice-président chargé de l'urbanisme, du projet d'agglomération et des évolutions de compétences. Lionel Mithieux

TITRE I RAPPEL DES DISPOSITIONS JURIDIQUES

ARTICLE 1 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement se substitue aux dispositions du Chapitre I du Titre I du Code de l'Urbanisme

Cependant sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme

- R 111.2 : salubrité et sécurité publique;
- R 111.3.2 : conservation et mise en valeur;
- R 111.5 : desserte, accès et stationnement;
- R 111.14.2: respect des préoccupations d'environnement;
- R 111.15 : respect de l'action d'aménagement du territoire;
- R 111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols et mentionnées en annexe

3. Les périmètres affectant l'occupation ou l'utilisation du sol

Les périmètres visés à l'article R 123.13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols:

Les zones d'application du droit de préemption urbain (DPU), instauré par les délibérations du Conseil Municipal en application de l'article L.221.1 du Code de l'urbanisme concernant les zones U et AU.

4. Le sursis à statuer

Les articles L.111.7 et suivants, L0123.6, L.331.2, L.313.2 du Code de l'Urbanisme, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5. Les opérations d'utilité publique

L'article L.421.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

ARTICLE 2 – ZONES DE BRUIT (application article R 111-3-1 du Code de l'Urbanisme

En vertu de l'article 13 de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les constructions exposées au bruit, au voisinage des voies bruyantes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres relatif aux voies urbaines et délimitant les tronçons.

ARTICLE 3 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Aucun risque n'est recensé sur la commune. Toutefois, afin de préserver les capacités d'écoulement et d'autorégulation des cours d'eau, sont interdits toute construction nouvelle, remblai ou installations particulières, dans un couloir de 10 m de large de part et d'autre du sommet des berges de l'ensemble des cours d'eau traversant la commune et notamment du ruisseau du Vard.

ARTICLE 4 - PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE LA LOI SUR L'EAU

Pour être autorisés, les constructions, ouvrages ou installations doivent respecter les dispositions de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et du décret n°93-742 du 29 mars 1993.

ARTICLE 5 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles (N), et en zones agricoles (A).

Il comporte également un emplacement réservé dans le secteur de l'université.

Zones urbaines : R 123-5

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On distingue :

Ua- zone de bâti ancien ;

Uc- zone de construction à usage d'habitation ou de services du type petits collectifs ainsi que des activités non nuisantes ;

Ud- zone à densité moyenne ou faible ;

Uf- secteur de Saint Joseph – zone à vocation d'habitat et de commerces de densité moyenne à faible ;

Ug- zone de construction à usage d'habitation, ZAC des Châtaigneraies ;

Up – zone correspondant aux espaces destinés aux équipements publics ou d'intérêt général ;

Uh – secteur de l'université

Zones naturelles : R 123-8

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, 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 de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie de transfert de coefficient d'occupation des sols.

N- Zone naturelle à protéger

Zones agricoles : R 123-7

Les zones sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

A- Zone agricole

Zones à urbaniser : R 123-6

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de

la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

AU- Zone à urbanisation future

ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES

En application des articles L 123.1 (al.5) du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre.

ARTICLE 7 – PERMIS DE DEMOLIR

Le Permis de démolir est exigé sur l'ensemble de la commune, pour les bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

R 123-5 du code de L'urbanisme

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Caractère de la zone Ua

Il s'agit de secteurs de bâti ancien.

Les secteurs concernés sur la commune sont : le château de la Peysse, le secteur de l'église, la Mairie et le hameau de Bellecombette, le couvent de Saint Joseph.

Il est distingué un secteur Ua1, du secteur du couvent de Saint Joseph, avec des prescriptions spécifiques pour le stationnement.

Pour information, l'annexe n°10 du présent Plan Local d'Urbanisme donne des recommandations pour la prise en compte du développement durable dans les constructions.

On distingue la sous-zone UaA, non équipée en assainissement collectif.

Chambéry Métropole

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

ARTICLE Ua 1 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension ;
- les dépôts prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrains de camping et caravanes soumis à autorisation préalable ;
- les commerces autres que ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE Ua 2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Le permis de démolir est obligatoire pour les bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol.

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales à condition que leur surface de plancher total n'excède pas 200 m² de surface de plancher et qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère de la zone.
2. Les constructions à usage de bureaux dès lors qu'elles sont intégrées à une opération accueillant de l'habitat.
3. L'aménagement et la rénovation du bâti existant quelle que soit sa destination.

Les commerces sont autorisés uniquement dans les Zacom telles que représentées sur le plan de zonage, et dans les conditions suivantes :

- centralité du quotidien principale : les commerces sont autorisés sans condition.

- centralité de quartier en projet le long de la RD 912 : les constructions nouvelles ou l'aménagement d'un bâtiment existant intégrant une activité commerciale sont autorisées, à condition que la surface de plancher à usage de commerce soit inférieure à 400 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Les dispositions de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme sont applicables.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération desservie et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera pourvue de réseaux d'assainissement séparatifs eaux usées, eaux pluviales.

Elle doit évacuer ses effluents par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

En outre, dans la sous-zone UaA l'assainissement individuel est possible, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Dans les zones équipées d'un réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, il appartient au demandeur de mettre en place un dispositif de rétention / infiltration adapté au terrain et à la réglementation en vigueur.

Ce n'est que le trop-plein ou le débit de fuite régulé dudit système qui pourra être raccordé au réseau public après autorisation du gestionnaire et selon ses prescriptions.

Dans les zones non équipées d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement seront collectées selon le système séparatif et évacuées par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration à mettre en place sur la parcelle. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Toute construction nouvelle devra être équipée de dispositifs de maîtrise des eaux pluviales permettant de ne pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état naturel

Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut-être assuré par câbles posés sur les façades.

ARTICLE Ua 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions pourront s'implanter à la limite.

Des dispositions différentes peuvent être admises lorsque le long d'une rue, les constructions existantes présentent une unité d'implantation.

Une tolérance de 20 cm sera appliquée pour permettre l'isolation par l'extérieure.

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

Une tolérance de 1 m est admise pour les corniches, débords de toiture, balcons et escaliers extérieurs.

Une tolérance de 20 cm sera appliquée pour permettre l'isolation par l'extérieure.

Toutefois, une implantation jouxtant la limite séparative est possible dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà une construction implantée en limite sur la propriété voisine, de gabarit similaire au projet envisagé ;
- sous réserve de présenter un projet d'ensemble (sur les deux propriétés) cohérent (aspect extérieur, architecture, volumétrie) faisant l'objet de l'accord des deux constructeurs
- **si la construction projetée est une annexe à l'habitation principale, et aux conditions suivantes : la construction n'excède pas une hauteur de 2,5 m au faitage ou à l'acrotère et en limite de propriété, et la partie de la construction située en limite n'excède pas 7 m de long.**

ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout de toiture.

Dans le cas de la restauration de bâtiments anciens dépassant cette hauteur, la hauteur après travaux ne devra pas excéder la hauteur initiale de la toiture.

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel, avant travaux.

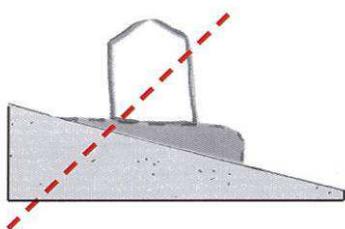
Dans le cas de toiture terrasse, cette hauteur est mesurée du haut de l'acrotère à son aplomb par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR

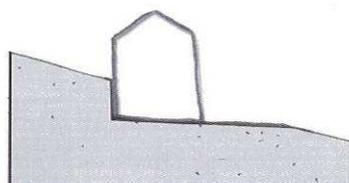
Pour information, l'annexe n°9 du présent Plan Local d'Urbanisme se compose d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères, auquel il peut être fait référence.

Implantation dans le terrain. Traitement des dénivelées

L'implantation des nouvelles constructions doit tenir compte du relief existant dans le site. Les vues, l'harmonie des volumes doivent être préservées. Le terrain naturel doit, en principe, être maintenu à son niveau.



NON



OUI

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer les constructions à la pente du terrain. Ils sont limités à un maximum de 1,5 m par rapport au terrain naturel en tout point de la construction, leur végétalisation est obligatoire. Les terres de terrassements devront être régaliées en pente douce. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,5 m.

Les murs des façades des constructions

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique doivent présenter une unité d'aspect :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit ;
- l'emploi à nu de matériaux, destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings etc...) est interdit ;
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres sont interdites.

Pour les teintes, se référer au nuancier déposé en mairie. En outre, le blanc en façade est proscrit.

Les toitures

Pour les bâtiments principaux, les toitures seront, au minimum, à deux versants de pente égale avec faitage s'harmonisant avec ceux des constructions existantes. Leur pente sera supérieure à 50%.

Les toitures terrasses sont autorisées, végétalisées ou pas, et elles devront présenter un aspect fini en ayant pris soin d'incorporer ou masquer les organes techniques éventuels.

Pour les annexes, la forme et la pente des toitures ne sont pas règlementées.

Concernant les couvertures, pour le bâtiment principal et pour les annexes, elles seront réalisées, en matériaux plats, minces, de couleur gris ardoise ou dans la couleur dominante des toitures existantes.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les vérandas.

Les clôtures

Est soumise à déclaration préalable l'édification de toute clôture, en limite du domaine public ou en limite séparative de propriété, conformément à l'article R421-12 d du code de l'urbanisme.

La conception des clôtures et aménagements extérieurs peut être imposée dans le respect de la continuité du paysage urbain (exemple : dimensions, matériaux et coloris, alignement et reprise des hauteurs des clôtures avoisinantes).

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives est limitée à 1,80 mètre, y compris un muret de 0,80 m au maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue.

Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peuvent être imposés.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elles ne doivent pas constituer un masque.

Haies

Les haies végétales seront composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, de murs en pierres ou en maçonnerie, de parois en bois, de grilles ou de barreaudages.

Coffret

Les équipements de type coffret « concessionnaire » devront être intégrés aux façades des bâtiments pour l'habitat collectif et protégés des vues par des palissades ou des plantations lorsqu'ils seront en limite de propriété.

L'ensemble du mobilier (bornes, banc, clôture, éléments d'éclairage) présentera un aspect homogène dans le choix des matériaux et de la couleur, et ce en harmonie avec les bâtiments.

Aire de dépose des poubelles

Les aires de dépose des poubelles seront dimensionnées de manière à habiller et protéger les conteneurs. Ils devront s'intégrer au reste du mobilier et feront l'objet de construction mise à l'écart, d'aspect inspiré par l'architecture des bâtiments.

Architecture contemporaine

Le souci d'intégration des constructions dans le contexte n'exclut pas de proposer un vocabulaire architectural contemporain ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de pente de toiture et de matériaux précédemment édictés.

Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Dans le secteur Ua1, du couvent Saint Joseph, pour les constructions à usage de logement, il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par logement.

Préconisation concernant le stationnement des vélos :

Il conviendra de prévoir des aires extérieures pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, en plus des locaux extérieurs fermés.

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

Pour les activités économiques (bureaux,...) il est exigé au minimum un arceau à vélos pour 200 m² de surface de plancher.

Pour les commerces : il est exigé 2 arceaux pour 100 m² de surface commerciale.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres hors stationnement seront végétalisés.

La végétation existante sera respectée et les plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets de constructions et installations devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales

ARTICLE Ua 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Dans l'attente du réseau de fibre optique, les paraboles sont autorisées conformément à l'article 11.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

Il s'agit d'une zone urbaine déjà construite à caractère d'habitat dense.

Il est distingué un secteur Uc1, un secteur Uc2 et un secteur Uc3 avec des prescriptions spécifiques de hauteur, et d'aspect extérieur.

Pour information, l'annexe n°10 du présent Plan Local d'Urbanisme donne des recommandations pour la prise en compte du développement durable dans les constructions.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uc 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les établissements classés pour la protection de l'environnement et leur extension ;
- les dépôts prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme. ;
- l'aménagement de terrains de camping et caravanes soumis à autorisation préalable ;
- les commerces autres que ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE Uc2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Le permis de démolir est obligatoire pour les bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol.

Sont admises sous conditions :

- les chaufferies ou installations de climatisation destinées à des logements collectifs.
- les constructions destinées à recevoir des activités artisanales lorsqu'elles sont incluses dans le bâtiment en rez-de-chaussée.

Les commerces sont autorisés uniquement dans les Zacom telles que représentées sur le plan de zonage, et dans les conditions suivantes :

- centralité du quotidien principale : les commerces sont autorisés sans condition.
- centralité du quotidien de quartier du Biollay : les constructions nouvelles ou l'aménagement d'un bâtiment existant intégrant une activité commerciale sont autorisées, à condition que la surface de plancher à usage de commerce soit inférieure à 400 m².

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Les dispositions de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme sont applicables.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération desservie et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera pourvue de réseaux d'assainissement séparatifs eaux usées, eaux pluviales.

Elle doit évacuer ses effluents par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

Eaux pluviales

Dans les zones équipées d'un réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, il appartient au demandeur de mettre en place un dispositif de rétention / infiltration adapté au terrain et à la réglementation en vigueur.

Ce n'est que le trop-plein ou le débit de fuite régulé dudit système qui pourra être raccordé au réseau public après autorisation du gestionnaire et selon ses prescriptions.

Dans les zones non équipées d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement seront collectées selon le système séparatif et évacuées par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration à mettre en place sur la parcelle. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Toute construction nouvelle devra être équipée de dispositifs de maîtrise des eaux pluviales permettant de ne pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état naturel

Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Uc 5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 m de l'axe des voies communales et départementales et des emprises publiques.

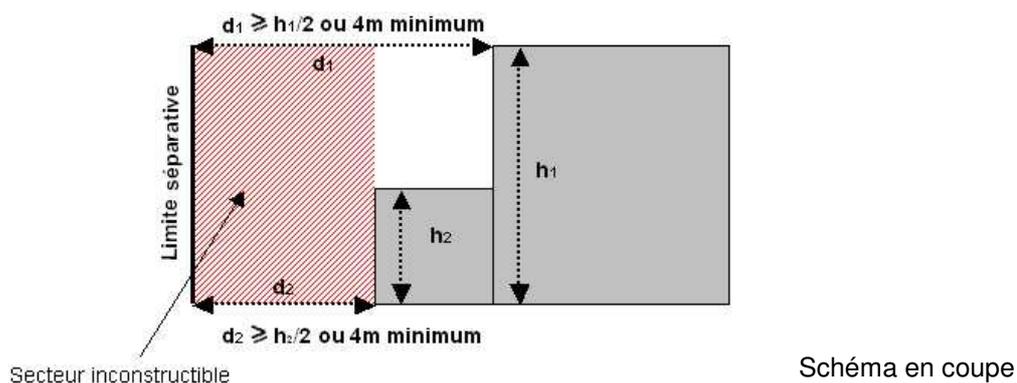
Une tolérance de 20 cm sera appliquée pour permettre l'isolation par l'extérieure.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux constructions édifiées le long des voies privées.

ARTICLE Uc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Une tolérance de 1 m est admise pour les corniches, débords de toiture, balcons et escaliers extérieurs.



Une tolérance de 20 cm sera appliquée pour permettre l'isolation par l'extérieure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures et aux éléments de construction ou ouvrages techniques (transformateur, abri ordures ménagères, murs, murets etc...)

ARTICLE Uc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Uc 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Uc1, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 30 m au faîtage mesuré par rapport au terrain naturel avant travaux au milieu de la façade en aval.

Dans les zones Uc2, les constructions comporteront au maximum 5 niveaux (R + 3 + combles). Le nombre de niveaux sera comptabilisé en façade en aval.

Dans les zones Uc3, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+3 sans combles aménageables.

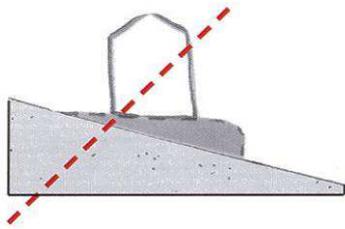
Dans le cas de toiture terrasse, cette hauteur est mesurée du haut de l'acrotère à son aplomb par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR

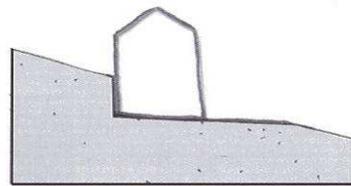
Pour information, l'annexe n°9 du présent Plan Local d'Urbanisme se compose d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères, auquel il peut être fait référence.

Implantation dans le terrain. Traitement des dénivelés

L'implantation des nouvelles constructions doit tenir compte du relief et du bâti existant dans le site. Les vues, l'harmonie des volumes doivent être préservées.



NON



OUI

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer les constructions à la pente du terrain. Ils sont limités à un maximum de 1,5 m par rapport au terrain naturel en tout point de la construction, leur végétalisation est obligatoire. Les terres de terrassements devront être régaliées en pente douce. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,5 m.

Les murs des façades des constructions

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique doivent présenter une unité d'aspect :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit ;
- l'emploi à nu de matériaux, destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings etc...) est interdit ;
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres sont interdites.

Pour les teintes, se référer au nuancier déposé en mairie. En outre, le blanc en façade est proscrit.

Les toitures

Pour les bâtiments principaux, les toitures seront, au minimum, à deux versants de pente égale avec faitage s'harmonisant avec ceux des constructions existantes. Leur pente sera supérieure à 50%.

Les toitures terrasses sont autorisées, végétalisées ou pas, et elles devront présenter un aspect fini en ayant pris soin d'incorporer ou masquer les organes techniques éventuels.

Pour les annexes, la forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées.

Concernant les couvertures, pour le bâtiment principal et pour les annexes, elles seront réalisées, en matériaux plats, minces, de couleur gris ardoise ou dans la couleur dominante des toitures existantes.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les vérandas.

Les clôtures

Est soumise à déclaration préalable l'édification de toute clôture, en limite du domaine public ou en limite séparative de propriété, conformément à l'article R421-12 d du code de l'urbanisme.

La conception des clôtures et aménagements extérieurs peut être imposée dans le respect de la continuité du paysage urbain (exemple : dimensions, matériaux et coloris, alignement et reprise des hauteurs des clôtures avoisinantes).

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives est limitée à 1,80 mètre, y compris un muret de 0,80 m maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue.

Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peuvent être imposés.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elles ne doivent pas constituer un masque.

Haies

Les haies végétales seront composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, de murs en pierres ou en maçonnerie, de parois en bois, de grilles ou de barreaudages.

Coffret

Les équipements de type coffret « concessionnaire » devront être intégrés aux façades des bâtiments pour l'habitat collectif et protégés des vues par des palissades ou des plantations lorsqu'ils seront en limite de propriété.

L'ensemble du mobilier (bornes, banc, clôture, éléments d'éclairage) présentera un aspect homogène dans le choix des matériaux et de la couleur, et ce en harmonie avec les bâtiments.

Aire de dépose de poubelles

Les aires de dépose de poubelles seront dimensionnées de manière à habiller et protéger les conteneurs. Elles devront s'intégrer au reste du mobilier et feront l'objet de construction mise à l'écart, d'aspect inspiré par l'architecture des bâtiments.

Dans la zone Uc1, les locaux techniques en terrasse, les souches de cheminée, etc...seront incorporés dans un couronnement.

Les annexes, dépendances, garages seront incorporés au bâtiment principal ou réalisés en sous-sol.

Architecture contemporaine

Le souci d'intégration des constructions dans le contexte n'exclut pas de proposer un vocabulaire architectural contemporain ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de pente de toiture et de matériaux précédemment édictés.

Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installation doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les constructions à usage d'habitation et création de logements dans un bâtiment déjà existant, il est exigé au minimum :

1,5 place par logement ou une place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal :

1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

Préconisation concernant le stationnement des vélos

Il conviendra de prévoir des aires extérieures pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, en plus des locaux extérieurs fermés.

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

Pour les activités économiques (bureaux,...) il est exigé au minimum un arceau à vélos pour 200 m² de surface de plancher.

Pour les commerces : il est exigé 2 arceaux pour 100 m² de surface commerciale.

ARTICLE Uc 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts.

Sur les aires de stationnement, il doit être planté un arbre de haute tige tous les quatre emplacements regroupés dans un espace paysager.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE Uc 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets de constructions et installations devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales

ARTICLE Uc 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Dans l'attente du réseau de fibre optique, les paraboles sont autorisées conformément à l'article 11.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud

La zone Ud est une zone construite ou immédiatement constructible dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation des constructions nouvelles.

Les zones Ud sont des zones pouvant accueillir de l'habitat de faible densité. Les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour obtenir une mixité des fonctions urbaines.

On distingue la sous-zone Ud1, correspondant au secteur de la Grobelle, faisant l'objet d'un CES (coefficient d'emprise au sol) à 0,10.

On distingue la sous-zone Ud1A, correspondant à une partie du secteur de la Grobelle, et la sous-zone UdA, non équipées en assainissement collectif.

Une partie de la zone Ud1 et Ud1A fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

On distingue la sous-zone Ud2, faisant l'objet d'un CES à 0,15.

Pour information, l'annexe n°10 du présent Plan Local d'Urbanisme donne des recommandations pour la prise en compte du développement durable dans les constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ud 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- les constructions destinées à l'industrie.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension.
- les dépôts prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.
- l'aménagement de terrains de camping et caravanes.
- les annexes, garages et abris de jardin qui ne constituent pas une annexe de l'habitation sur le même îlot de propriété.
- les commerces autres que ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE Ud 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Le permis de démolir est obligatoire pour les bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol.

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions destinées à recevoir des activités artisanales et des bureaux compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- les annexes, garages, abris de jardin qui constituent l'annexe d'une habitation existante sur le même îlot de propriété.

Une partie de la zone Ud1 et Ud1A est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le présent document d'urbanisme. Les projets situés dans ce secteur devront être compatibles avec les orientations telles que définies dans l'OAP.

Polygone d'implantation : il s'agit d'une emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées.

Dans les secteurs de zone pour lesquels les polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques, les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur de la délimitation de leur emprise.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées.

Les commerces sont autorisés uniquement dans les Zacom telles que représentées sur le plan de zonage, et dans les conditions suivantes :

- centralité du quotidien principale : les commerces sont autorisés sans condition.
- centralité de quartier en projet le long de la RD 912 : les constructions nouvelles ou l'aménagement d'un bâtiment existant intégrant une activité commerciale sont autorisées, à condition que la surface de plancher à usage de commerce soit inférieure à 400 m².
- centralité du quotidien de quartier du Biollay : les constructions nouvelles ou l'aménagement d'un bâtiment existant intégrant une activité commerciale sont autorisées, à condition que la surface de plancher à usage de commerce soit inférieure à 400 m².

Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2, dans la trame « distance d'effets à prendre en compte par rapport à la canalisation de gaz », sont autorisées à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant les canalisations de gaz (les éléments sont rappelés en annexe de la modification n°3 du PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Les dispositions de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme sont applicables.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération desservie et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation.

Sauf impossibilité technique à le réaliser, le portail d'accès devra être implanté en retrait de 2,5 mètres minimum de la limite du domaine public, selon l'un des 4 principes figurant à l'annexe n°15 du présent PLU.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ud 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera pourvue de réseaux d'assainissement séparatifs eaux usées, eaux pluviales.

Elle doit évacuer ses effluents par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

Dans la sous-zone Ud1, les parcelles n'étant pas desservies sous voie publique par le réseau d'eaux usées, des servitudes de passages de canalisations sur fonds voisins seront indispensables.

En outre, dans les sous-zones Ud1A et UdA, l'assainissement individuel est possible, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Dans les zones équipées d'un réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, il appartient au demandeur de mettre en place un dispositif de rétention / infiltration adapté au terrain et à la réglementation en vigueur.

Ce n'est que le trop-plein ou le débit de fuite régulé dudit système qui pourra être raccordé au réseau public après autorisation du gestionnaire et selon ses prescriptions.

Dans les zones non équipées d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement seront collectées selon le système séparatif et évacuées par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration à mettre en place sur la parcelle. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Toute construction nouvelle devra être équipée de dispositifs de maîtrise des eaux pluviales permettant de ne pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état naturel

Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ud 5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions seront implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'axe de la voie et des emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures et aux éléments de constructions ou ouvrages techniques (transformateur, abri ordures ménagères, murs, murets...).

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'une construction est déjà existante dans cette bande de recul de 5 m.

Une tolérance de 20 cm sera appliquée pour permettre l'isolation par l'extérieure.

ARTICLE Ud 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

Une tolérance de 1 m est admise pour les corniches, débords de toiture, balcons et escaliers extérieurs.

Une tolérance de 20 cm sera appliquée pour permettre l'isolation par l'extérieure.

Toutefois, une implantation jouxtant la limite séparative est possible dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà une construction implantée en limite sur la propriété voisine, de gabarit similaire au projet envisagé ;
- sous réserve de présenter un projet d'ensemble (sur les deux propriétés) cohérent (aspect extérieur, architecture, volumétrie) faisant l'objet de l'accord des deux constructeurs ;
- **si la construction projetée est une annexe à l'habitation principale, aux conditions suivantes : la construction n'excède pas une hauteur de 2,5 m au faitage ou à l'acrotère et en limite de propriété, et la partie de la construction située en limite n'excède pas 7 m de long.**

ARTICLE Ud 8 IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A l'exception des maisons mitoyennes, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments d'habitation.

ARTICLE Ud 9 EMPRISE AU SOL

Dans les zones Ud1 et Ud1A, l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain.

Dans les zones Ud1 et Ud1A, n'entre pas dans le calcul du CES l'emprise des piscines.

Dans les zones Ud2, l'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder 15% de la superficie du terrain.

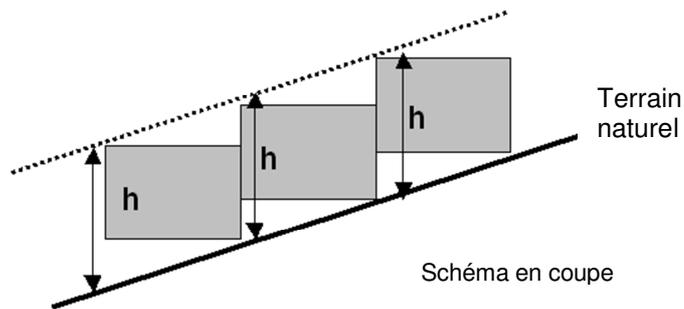
ARTICLE Ud 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à :

- 9 m à l'égout de toiture pour les habitations ;
- 12 m à l'égout de toiture pour les équipements d'intérêt général ou collectifs.

Cette hauteur est mesurée de tout point de la construction à son aplomb par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de toiture terrasse, cette hauteur est mesurée du haut de l'acrotère à son aplomb par rapport au terrain naturel avant travaux.



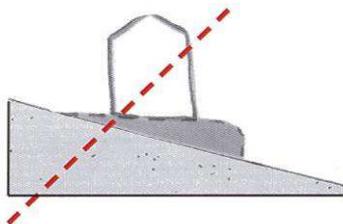
ARTICLE Ud 11 ASPECT EXTERIEUR

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence du PLU.

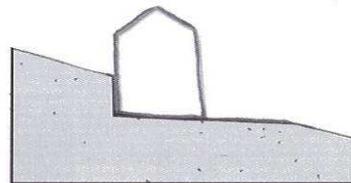
Pour information, l'annexe n°9 du présent Plan Local d'Urbanisme se compose d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères, auquel il peut être fait référence.

Implantation dans le terrain. Traitement des dénivelées

L'implantation des nouvelles constructions doit tenir compte du relief et du bâti existant dans le site. Les vues, l'harmonie des volumes doivent être préservées. Le terrain naturel doit être maintenu à son niveau.



NON



OUI

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer les constructions à la pente du terrain. Ils sont limités à un maximum de 1,5 m par rapport au terrain naturel en tout point de la construction, leur végétalisation est obligatoire. Les terres de terrassements devront être régaliées en pente douce. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,5 m.

Les murs des façades des constructions

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique doivent présenter une unité d'aspect :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit ;
- l'emploi à nu de matériaux, destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings etc...) est interdit ;
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres sont interdites.

Pour les teintes, se référer au nuancier déposé en mairie. En outre, le blanc en façade est proscrit.

Les toitures

Pour les bâtiments principaux, les toitures seront, au minimum, à deux versants de pente égale avec faitage s'harmonisant avec ceux des constructions existantes. Leur pente sera supérieure à 50%.

Les toitures terrasses sont autorisées, végétalisées ou pas, et elles devront présenter un aspect fini en ayant pris soin d'incorporer ou masquer les organes techniques éventuels. Pour les annexes, la forme et la pente des toitures ne sont pas règlementées.

Concernant les couvertures, pour le bâtiment principal et pour les annexes, elles seront réalisées, en matériaux plats, minces, de couleur gris ardoise ou dans la couleur dominante des toitures existantes. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les vérandas.

Les clôtures

Est soumise à déclaration préalable l'édification de toute clôture, en limite du domaine public ou en limite séparative de propriété, conformément à l'article R421-12 d du code de l'urbanisme.

La conception des clôtures et aménagements extérieurs peut être imposée dans le respect de la continuité du paysage urbain (exemple : dimensions, matériaux et coloris, alignement et reprise des hauteurs des clôtures avoisinantes).

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives est limitée à 1,80 mètre, y compris un muret de 0,80 m au maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue.

Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peuvent être imposés.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elles ne doivent pas constituer un masque.

Haies

Les haies végétales seront composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, de murs en pierres ou en maçonnerie, de parois en bois, de grilles ou de barreaudages.

Architecture contemporaine

Le souci d'intégration des constructions dans le contexte n'exclut pas de proposer un vocabulaire architectural contemporain ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de pente de toiture et de matériaux précédemment édictés.

Coffret

Les équipements de type coffret « concessionnaire » devront être intégrés aux façades des bâtiments pour l'habitat collectif et protégés des vues par des palissades ou des plantations lorsqu'ils seront en limite de propriété.

L'ensemble du mobilier (bornes, banc, clôture, éléments d'éclairage) présentera un aspect homogène dans le choix des matériaux et de la couleur, et ce en harmonie avec les bâtiments.

Aire de dépose des poubelles

Les aires de dépose des poubelles seront dimensionnées de manière à habiller et protéger les conteneurs. Ils devront s'intégrer au reste du mobilier et feront l'objet de construction mise à l'écart, d'aspect inspiré par l'architecture des bâtiments.

Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

ARTICLE Ud 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation et création de logements dans un bâtiment déjà existant, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement,
- 1 place pour les studios ou chambres meublées.

Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Préconisation concernant le stationnement des vélos

Il conviendra de prévoir des aires extérieures pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, en plus des locaux extérieurs fermés.

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

Pour les activités économiques (bureaux,...) il est exigé au minimum un arceau à vélos pour 200 m² de surface de plancher.

Pour les commerces : il est exigé 2 arceaux pour 100 m² de surface commerciale.

ARTICLE Ud 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 200m² de terrain.

Les boisements repérés au titre de l'article L.1231-5 III 2° du Code de l'urbanisme doivent être préservés. En cas d'impossibilité justifiée, leur suppression doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les cônes de vue repérés au titre de l'article L.1231-5 III 2° du Code de l'urbanisme doivent être préservés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ud 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE Ud 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets de constructions et installations devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales

ARTICLE Ud 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Dans l'attente du réseau de fibre optique, les paraboles sont autorisées conformément à l'article 11.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uf

La zone Uf est une zone construite ou immédiatement constructible dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.

Elle correspond à l'extension urbaine du hameau de Bellecombette et des quartiers environnants. L'objectif est de créer une zone de mixité à vocation d'habitat et de commerces de densité moyenne à faible.

La zone se divise en plusieurs îlots pour lesquels une surface de plancher a été définie :

- un îlot Uf1, Uf2, Uf3 et Uf5 : correspondant à de l'habitat de petite hauteur de densité moyenne ;
- un îlot Uf6 : destiné à accueillir des commerces de proximité, des logements de fonction et des bureaux.

Un espace non constructible destiné à préserver les sites archéologiques devra être pris en compte.

Pour information, l'annexe n°10 du présent Plan Local d'Urbanisme donne des recommandations pour la prise en compte du développement durable dans les constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uf 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- pour la protection de l'environnement les installations classées et leurs extensions ;
- les dépôts prévus à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains de camping et caravanning ;
- les abris de week-end ainsi que les abris de jardin dans les zones d'habitat collectif, ainsi que dans la zone destinée aux commerces ;
- les commerces autres que ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE Uf 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Le permis de démolir est obligatoire pour les bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol.

Sont autorisées sous conditions :

- les installations d'intérêt général à caractère technique, tels que les abris conteneurs destinés aux ordures ménagères et au tri sélectif, poste EDF, station de pompage, réservoir d'eau, chaufferie collective ;
- les ouvrages de stockage d'eaux pluviales ;
- les constructions destinées à recevoir des activités de service dont la surface de plancher totale n'excède pas 800 m² de surface de plancher compatibles avec la sécurité et la commodité du voisinage ;
- les constructions à usage de bureaux dont la surface n'excède pas 100 m² de surface de plancher.

Les commerces sont autorisés uniquement dans les Zacom telles que représentées sur le plan de zonage, et dans les conditions suivantes :

- centralité de quartier en projet le long de la RD 912 : les constructions nouvelles ou l'aménagement d'un bâtiment existant intégrant une activité commerciale sont autorisées, à condition que la surface de plancher à usage de commerce soit inférieure à 400 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uf 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Les dispositions de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme sont applicables.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération desservie et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Uf 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toutes constructions ou installation nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toutes constructions ou installation nouvelles seront pourvues d'un réseau d'assainissement séparatif eaux usées, raccordé au réseau d'assainissement collectif et eaux pluviales.

Eaux pluviales

Dans les zones équipées d'un réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, il appartient au demandeur de mettre en place un dispositif de rétention / infiltration adapté au terrain et à la réglementation en vigueur.

Ce n'est que le trop-plein ou le débit de fuite régulé dudit système qui pourra être raccordé au réseau public après autorisation du gestionnaire et selon ses prescriptions.

Dans les zones non équipées d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement seront collectées selon le système séparatif et évacuées par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration à mettre en place sur la parcelle. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Toute construction nouvelle devra être équipée de dispositifs de maîtrise des eaux pluviales permettant de ne pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état naturel

Electricité et Téléphone

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Les postes de transformation EDF devront obligatoirement être intégrés aux garages.

ARTICLE Uf 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Uf 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'axe des voies communales.

Une tolérance de 20 cm sera appliquée pour permettre l'isolation par l'extérieure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures et aux éléments de construction ou ouvrages techniques (transformateur, abri ordures ménagères, murs, murets, terrasses etc.)

ARTICLE Uf 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite parcellaire, correspondant à la limite de la zone, sera au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 m.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments : leurs encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

Une tolérance de 20 cm sera appliquée pour permettre l'isolation par l'extérieure.

Toutefois, une implantation jouxtant la limite séparative est possible dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà une construction implantée en limite sur la propriété voisine, de gabarit similaire au projet envisagé ;
- sous réserve de présenter un projet d'ensemble (sur les deux propriétés) cohérent (aspect extérieur, architecture, volumétrie) faisant l'objet de l'accord des deux constructeurs ;
- **si la construction projetée est une annexe à l'habitation principale, et aux conditions suivantes : la construction n'excède pas une hauteur de 2,5 m au faitage ou à l'acrotère, et la partie de la construction située en limite n'excède pas 7 m de long.**

ARTICLE Uf 8 : IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Uf 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Uf 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les collectifs, la hauteur est mesurée du faîtage au terrain naturel d'origine pris au milieu de la façade en aval, soit 12 mètres si combles aménageables et 9 mètres pour les toitures terrasse.

Pour les maisons individuelles, la hauteur est limitée à 9 mètres au faîtage.

Règles de la hauteur définies en fonction du nombre d'étage

- Pour les collectifs (Uf1, Uf2, Uf3), la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+3 sans combles aménageables en façade en aval.

- Pour les constructions en Uf5, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2 sans combles aménageables, avec la possibilité pour une meilleure qualité architecturale, d'avoir ponctuellement des surfaces R+3 sans combles aménageables, représentant au maximum 30 % de l'emprise au sol du bâti.

Dans le cas de toiture terrasse, cette hauteur est mesurée du haut de l'acrotère à son aplomb par rapport au terrain naturel avant travaux.

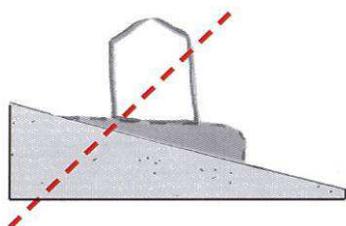
ARTICLE Uf 11 ASPECT EXTERIEUR

Pour information, l'annexe n°9 du présent Plan Local d'Urbanisme se compose d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères, auquel il peut être fait référence.

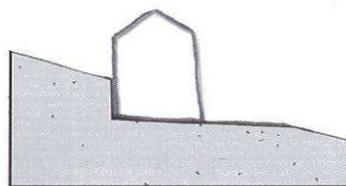
Implantation dans le terrain. Traitement des dénivelées

L'implantation des nouvelles constructions doit tenir compte du relief et du bâti existant dans le site. Les vues, l'harmonie des volumes doivent être préservées. Lors de toute modification du terrain naturel, les talus n'auront pas une pente qui dépasse de 15% les pentes existantes du terrain naturel avec un maximum de 3 pour 2 soit 66%.

Les talus pourront être remplacés par des murs réalisés en pierres ou en enrochements et d'une hauteur maximale de 2m.



NON



OUI

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer les constructions à la pente du terrain. Ils sont limités à un maximum de 1,5 m par rapport au terrain naturel en tout point de la construction, leur végétalisation est obligatoire. Les terres de terrassements devront être régaliées en pente douce. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,5 m.

Les murs des façades des constructions

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique doivent présenter une unité d'aspect :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit ;
- l'emploi à nu de matériaux, destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings etc...) est interdit ;
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres sont interdites.

Pour les teintes, se référer au nuancier déposé en mairie. En outre, le blanc en façade est proscrit.

Les toitures

Pour les bâtiments principaux, les toitures seront, au minimum, à deux versants de pente égale avec faitage s'harmonisant avec ceux des constructions existantes. Leur pente sera supérieure à 50%.

Les toitures terrasses sont autorisées, végétalisées ou pas, et elles devront présenter un aspect fini en ayant pris soin d'incorporer ou masquer les organes techniques éventuels.

Pour les annexes, la forme et la pente des toitures ne sont pas règlementées.

Concernant les couvertures, pour le bâtiment principal et pour les annexes, elles seront réalisées, en matériaux plats, minces, de couleur gris ardoise ou dans la couleur dominante des toitures existantes.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les vérandas

Les clôtures

Est soumise à déclaration préalable l'édification de toute clôture, en limite du domaine public ou en limite séparative de propriété, conformément à l'article R421-12 d du code de l'urbanisme.

La conception des clôtures et aménagements extérieurs peut être imposée dans le respect de la continuité du paysage urbain (exemple : dimensions, matériaux et coloris, alignement et reprise des hauteurs des clôtures avoisinantes).

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives est limitée à 1,80 mètre, y compris un muret de 0,80 m au maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue.

Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peuvent être imposés.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elle ne doivent pas constituer un masque.

Haies

Les haies végétales seront composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, de murs en pierres ou en maçonnerie, de parois en bois, de grilles ou de barreaudages

Coffret

Les équipements de type coffret « concessionnaire » devront être intégrés aux façades des bâtiments pour l'habitat collectif et protégés des vues par des palissades ou des plantations lorsqu'ils seront en limite de propriété.

L'ensemble du mobilier (bornes, banc, clôture, éléments d'éclairage) présentera un aspect homogène dans le choix des matériaux et de la couleur, et ce en harmonie avec les bâtiments.

Aire de dépose des poubelles

Les aires de dépose des poubelles seront dimensionnées de manière à habiller et protéger les conteneurs. Ils devront s'intégrer au reste du mobilier et feront l'objet de construction mise à l'écart, d'aspect inspiré par l'architecture des bâtiments.

Architecture contemporaine

Le souci d'intégration des constructions dans le contexte n'exclut pas de proposer un vocabulaire architectural contemporain ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de pente de toiture et de matériaux précédemment édictés.

Antennes

Les antennes y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

ARTICLE Uf 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les aires publiques de loisirs, les stationnements se feront en dehors des voies publiques.

Il sera exigé 2 places de stationnement par logement en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation et création de logements dans un bâtiment déjà existant.

Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé 1 place pour 15 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 25 m².

Préconisation concernant le stationnement des vélos

Il conviendra de prévoir des aires extérieures pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, en plus des locaux extérieurs fermés.

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

Pour les activités économiques (bureaux,...) il est exigé au minimum un arceau à vélos pour 200 m² de surface de plancher.

Pour les commerces : il est exigé 2 arceaux pour 100 m² de surface commerciale.

ARTICLE Uf 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts.

Un pré-verdissement devra être réalisé sur certaines zones stratégiques conformément aux orientations d'aménagement définies dans le PLU.

Les arbres de haute tige devront être plantés au sein des stationnements à raison de 1 arbre pour 5 places.

L'espace réservé aux plantations devra avoir une largeur minimale de 1 m constitué de bonne terre végétale.

Un mail paysager sera créé par la réalisation de haies d'essences locales en bordure des voies communales des différents îlots figurant sur le schéma de l'article suivant :

- à l'ouest de l'îlot 3,
- à l'est de l'îlot 4,
- à l'est et au nord de l'îlot 5.

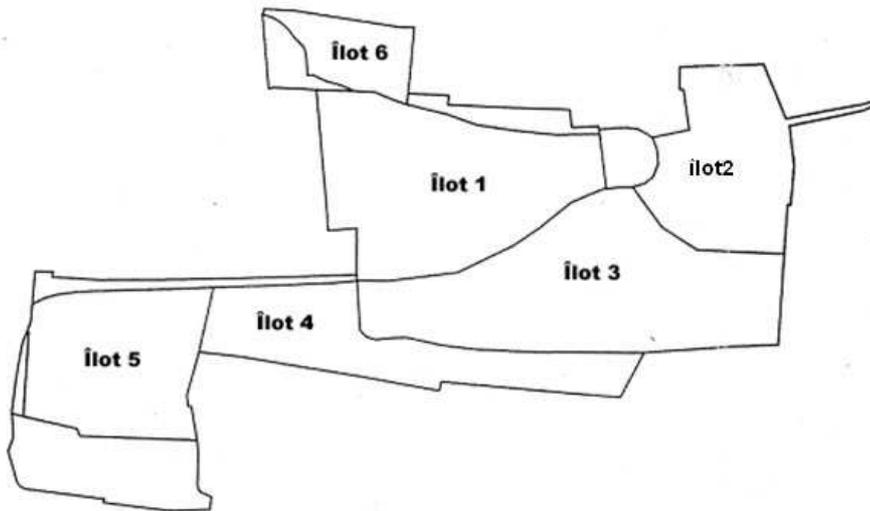
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uf 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

L'ensemble des surfaces maximales de plancher autorisées sur la zone est de 19800 m² dans les

conditions ci-dessous :

- îlot 1 : SHON totale autorisée : 4700 m² ;
- îlot 2 : SHON totale autorisée : 3100 m² ;
- îlot 3 : SHON totale autorisée : 5900 m² ;
- îlot 4 : SHON totale autorisée : 1800 m² ;
- îlot 5 : SHON totale autorisée : 3500 m² ;
- îlot 6 : SHON totale autorisée : 800 m².



ARTICLE Uf 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets de constructions et installations devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales

ARTICLE Uf 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Dans l'attente du réseau de fibre optique, les paraboles sont autorisées conformément à l'article 11.

CHAPITRE VIII – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ug

La zone Ug est une zone constructible dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.

Elle correspond à la ZAC des Châtaigneraies, extension urbaine des quartiers voisins de la ZAC Saint Joseph, créée par délibération du Conseil Municipal le 04 mars 2008.

L'objectif est de créer une zone de mixité à vocation d'habitat de densité moyenne à forte.

La zone se divise en plusieurs secteurs, en fonction des rythmes de réalisation, pour lesquels une SHON a été définie :

- un secteur Uga correspondant à la première tranche, de l'habitat en collectif et une emprise privée, divisé en trois sous-secteurs (Uga1, Uga2 et Uga3) en fonction des hauteurs de construction (individuel, R+2, R+3) ;
- un secteur Ugb correspondant à de l'habitat intermédiaire ou petit collectif de hauteur R+1 au maximum ;
- un secteur Ugc correspondant à de l'habitat en collectif inscrit dans la pente, un secteur Ugd correspondant à de l'habitat intermédiaire ou petit collectif et un lot individuel divisé en quatre sous-secteurs (Ugd1, Ugd2, Ugd3 et Ugd4) en fonction des types et hauteurs de construction (R+1, et R+2).

Il est rappelé qu'un cahier des charges architecturales, paysagères et environnementales a été élaboré dans le cadre de la ZAC et s'impose à chaque porteur de projet.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ug 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à usage de bureaux sauf celles citées à l'article Ug2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- pour la protection de l'environnement les installations classées et leurs extensions ;
- l'aménagement de terrains de camping et caravaning ;
- les dépôts prévus à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme ;
- les commerces.

ARTICLE Ug 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Le permis de démolir est obligatoire pour les bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol.

Sont autorisées sous conditions :

- les opérations de construction à destination d'habitat doivent comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux au titre de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme ;
- les installations d'intérêt général à caractère technique, tels que les abris conteneurs destinés aux ordures ménagères et au tri sélectif, poste EDF, station de pompage, réservoir d'eau, chaufferie collective ;
- les ouvrages collectifs de stockage d'eaux pluviales ;
- l'usage de bureaux, à condition qu'ils soient intégrés à une construction destinée à l'habitat, dans la limite de 10 % de la surface de plancher totale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ug 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Les dispositions de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme sont applicables.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération desservie et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation.

Pour la zone Ugd4 uniquement, sauf impossibilité technique à le réaliser, le portail d'accès devra être implanté en retrait de 2,5 mètres au minimum de la limite du domaine public, selon l'un des 4 principes figurant à l'annexe n°15 du présent PLU.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ug 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toutes constructions ou installations nouvelles seront pourvues d'un réseau d'assainissement séparatif eaux usées, raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public sera limité au strict minimum par un réseau de noues et de bassins de rétention intégrés dans le paysage sur l'emprise publique.

Des mesures adaptées doivent être prises sur l'emprise privée : capacité de rétention, toits verts, fossés en aérien, voiries légères et stationnements perméables et/ou végétalisés.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les parcelles privées doivent limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau de noues et de bassins de rétention.

Dans tous les cas, ce n'est que le trop-plein ou le débit de fuite régulé dudit système qui pourra être raccordé au réseau public après autorisation du gestionnaire et selon ses prescriptions.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Electricité, Téléphone et fibre optique

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

Ordures ménagères

Trois emplacements pour des conteneurs semi-enterrés de tri des déchets seront aménagés sur des emprises publiques.

Les dispositions du règlement des ordures ménagères en vigueur devront être respectées.

ARTICLE Ug 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ug 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur Uga1 et Uga2 : les constructions doivent être implantées :

- avec un recul de 30 m au minimum par rapport à l'axe de la Route de Bellecombette,
- avec un recul de 5 m au minimum par rapport à l'axe de la voirie interne à la ZAC.

En secteur Uga3, les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 m minimum par rapport à l'axe de la voirie interne.

En secteur Ugb, les constructions doivent être implantées en limite de l'espace public.

En secteur Ugc : les constructions doivent être implantées :

- avec un recul de 14 m au minimum par rapport à l'axe de la voirie interne à la ZAC,
- avec un recul de 8 m au minimum par rapport à l'axe du chemin de Miremont.

En secteur Ugd1 et Ugd2, les constructions doivent être implantées avec un recul de 8 m au minimum par rapport à l'axe de la voirie interne à la ZAC.

En secteur Ugd3, les constructions doivent être implantées avec un recul de 4 m au minimum par rapport à l'axe de la voirie interne à la ZAC.

En secteur Ugd4, les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 m au minimum par rapport à l'axe de la voirie interne à la ZAC.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux clôtures et aux éléments de construction ou ouvrages techniques (transformateur, abri ordures ménagères, murs, murets, terrasses etc.)

ARTICLE Ug 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Uga1 : implantation libre

En secteur Uga2 : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

En secteur Uga3 : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

En secteur Ugb : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à :

- 8 m pour la limite sud de la zone Ugb (limite de la ZAC),
- 4 m pour la limite nord de la zone Ugb.

En secteur Ugc : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 14 mètres pour la limite sud de la zone Ugc uniquement (limite de la ZAC).

En secteur Ugd1, Ugd2 et Ugd3 : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

En secteur Ugd4, les constructions s'implanteront en recul par rapport à la limite séparative. La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite parcellaire, ne pourra être inférieure à 4 m.

Toutefois, une implantation jouxtant la limite séparative est possible dans les conditions cumulatives suivantes :

- la construction projetée est une annexe à l'habitation principale ;
- la construction n'excède pas une hauteur de 2,5 m au faitage ou à l'acrotère ;
- la partie de la construction située en limite n'excède pas 7 m de long.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments : leurs encorbellements, saillis de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

ARTICLE Ug 8 : IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ug 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ug 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel d'origine pris au milieu de la façade en aval.

En secteur Uga1 : la hauteur des constructions est de 10 m, soit un R+2.

En secteur Uga2 : la hauteur des constructions est de 13 m, soit un R+3.

En secteur Uga3 : la hauteur des constructions est de 9 m.

En secteur Ugb : la hauteur des constructions est de 7 m, soit un R+1.

En secteur Ugc : la hauteur des constructions est de 16 m.

En secteur Ugd1 : la hauteur des constructions est de 7 m, soit un R+1.

En secteur Ugd2 : la hauteur des constructions est de 11 m, soit un R+2.

En secteur Ugd3 : la hauteur des constructions est de 11 m, soit un R+2.

En secteur Ugd4 : la hauteur des constructions est de 9 m.

Dans le cas de toiture terrasse, cette hauteur est mesurée du haut de l'acrotère à son aplomb par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques, garde-corps de sécurité, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur. Ils devront cependant faire l'objet d'une attention particulière quant à la visibilité ou leur traitement (retrait, pare-vue, matériaux...).

ARTICLE Ug 11 ASPECT EXTERIEUR

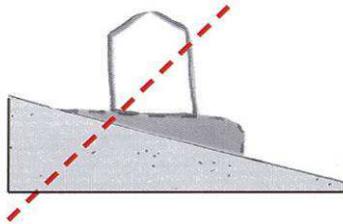
Il est rappelé qu'un cahier des charges architecturales, paysagères et environnementales a été élaboré dans le cadre de la ZAC et s'impose à chaque porteur de projet.

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence du PLU.

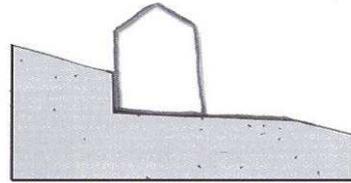
Pour information, l'annexe n°9 du présent Plan Local d'Urbanisme se compose d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères, auquel il peut être fait référence.

Implantation dans le terrain. Traitement des dénivelées

L'implantation des nouvelles constructions doit tenir compte du relief et du bâti existant dans le site. Les vues, l'harmonie des volumes doivent être préservées. Le terrain naturel doit être maintenu à son niveau.



NON



OUI

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer les constructions à la pente du terrain. Ils sont limités à un maximum de 1,5 m par rapport au terrain naturel en tout point de la construction, leur végétalisation est obligatoire. Les terres de terrassements devront être régaliées en pente douce. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,5 m.

Les murs des façades des constructions

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique doivent présenter une unité d'aspect :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit ;
- l'emploi à nu de matériaux, destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings etc...) est interdit ;
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres sont interdites.

Pour les teintes, se référer au nuancier déposé en mairie. En outre, le blanc en façade est proscrit.

Les toitures

Pour les bâtiments principaux, les toitures seront, au minimum, à deux versants de pente égale avec faitage s'harmonisant avec ceux des constructions existantes. Leur pente sera supérieure à 50%.

Les toitures terrasses sont autorisées, végétalisées ou pas, et elles devront présenter un aspect fini en ayant pris soin d'incorporer ou masquer les organes techniques éventuels.

Pour les annexes, la forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées.

Concernant les couvertures, pour le bâtiment principal et pour les annexes, elles seront réalisées, en matériaux plats, minces, de couleur gris ardoise ou dans la couleur dominante des toitures existantes.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les vérandas.

Les clôtures

Est soumise à déclaration préalable l'édification de toute clôture, en limite du domaine public ou en limite séparative de propriété, conformément à l'article R421-12 d du code de l'urbanisme.

La conception des clôtures et aménagements extérieurs peut être imposée dans le respect de la continuité du paysage urbain (exemple : dimensions, matériaux et coloris, alignement et reprise des hauteurs des clôtures avoisinantes).

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives est limitée à 1,80 mètres, y compris un muret de 0,80 m au maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue.

Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peuvent être imposés.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elles ne doivent pas constituer un masque.

Haies

Les haies végétales seront composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, de murs en pierres ou en maçonnerie, de parois en bois, de grilles ou de barreaudages.

Architecture contemporaine

Le souci d'intégration des constructions dans le contexte n'exclut pas de proposer un vocabulaire architectural contemporain ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de pente de toiture et de matériaux précédemment édictés.

Coffret

Les équipements de type coffret « concessionnaire » devront être intégrés au maximum aux façades des bâtiments pour l'habitat collectif et protégés des vues par des palissades ou des plantations lorsqu'ils seront en limite de propriété.

L'ensemble du mobilier (bornes, banc, clôture, éléments d'éclairage) présentera un aspect homogène dans le choix des matériaux et de la couleur, et ce en harmonie avec les bâtiments.

Aire de dépose des poubelles

Les aires de dépose des poubelles seront dimensionnées de manière à habiller et protéger les conteneurs. Ils devront s'intégrer au reste du mobilier et feront l'objet de construction mise à l'écart, d'aspect inspiré par l'architecture des bâtiments.

Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

ARTICLE Ug 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

-secteurs Uga1 et Uga2 : 1,75 place au minimum par logement.

Au moins 40% des stationnements sur emprise privée sont à réaliser sous ouvrage et/ou sous couverture (terrasses) adaptées à une végétation intensive.

-secteur Uga3 : 1,75 place au minimum par logement.

-secteur Ugb : 1,75 place au minimum par logement, dont 0,25 places par logement à réaliser sur le domaine public (places réalisées par l'aménageur).

La totalité des stationnements sur emprise privée est à réaliser sous ouvrage et/ou sous couverture (terrasses) adaptées à une végétation intensive.

-secteur Ugc : 1,75 place au minimum par logement, dont 0,25 places par logement à réaliser sur le domaine public (places réalisées par l'aménageur).

Au moins, 15% des stationnements sur emprise privée sont à réaliser sous ouvrage et/ou sous couverture (terrasses) adaptées à une végétation intensive.

-secteurs Ugd1, Ugd2 et Ugd3 : 1,75 place au minimum par logement.

La totalité des stationnements est réalisée sur emprise privée mutualisée, à réaliser sous ouvrage et/ou sous couverture (terrasses) adaptées à une végétation intensive à l'entrée des 3 lots.

-secteur Ugd4 : 2 places au minimum par logement.

Préconisations concernant le stationnement des vélos et deux roues motorisées

Un stationnement vélo sécurisé couvert (local à vélo) – y compris pour vélos électriques – est obligatoire dans chaque bâtiment.

Des stationnements pour véhicules motorisés à 2 roues sont à prévoir pour tous les bâtiments.

ARTICLE Ug 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts.

Dans les secteurs Uga1, Uga2, Ugb, Ugc, Ugd1, Ugd2 et Ugd3 les haies arbustives privées doivent être réalisées conformément au dossier de réalisation de ZAC et au plan de composition urbain et paysager.

Dans le secteur Ugc, le talus paysager doit être réalisé conformément au dossier de réalisation de ZAC et au plan de composition urbain et paysager. Une attention particulière sera apportée à l'insertion des constructions dans la pente, notamment par un traitement paysager de qualité.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ug 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

L'ensemble des surfaces maximales de plancher autorisées sur la zone est de 18 839 m² dans les conditions ci-dessous :

- en secteur Uga1 : surface de plancher totale autorisée : 900 m²
- en secteur Uga2 : surface de plancher totale autorisée : 6 480 m²
- en secteur Uga3 : surface de plancher totale autorisée : 400 m²
- en secteur Ugc et Ugb : surface de plancher totale autorisée : 6 503 m² pour l'ensemble des 2 secteurs
- en secteur Ugd1 : surface de plancher totale autorisée : 792 m²
- en secteur Ugd2 : surface de plancher totale autorisée : 1 782 m²
- en secteur Ugd3 : surface de plancher totale autorisée : 1 782 m²
- en secteur Ugd4 : surface de plancher totale autorisée : 200 m²

ARTICLE Ug 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets de constructions et installations devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales

ARTICLE Ug 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Dans l'attente du réseau de fibre optique, les paraboles sont autorisées conformément à l'article 11.

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

Caractère de la zone Uh

La zone Uh correspond à l'emprise de l'université de Savoie. Elle est réservée aux activités liées à l'université et celles nécessaires à son bon fonctionnement.

Pour information, l'annexe n°10 du présent Plan Local d'Urbanisme donne des recommandations pour la prise en compte du développement durable dans les constructions.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uh 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension ;
- les dépôts prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrains de camping et caravanes soumis à autorisation préalable.

ARTICLE Uh 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Le permis de démolir est obligatoire pour les bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol.

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- les installations techniques et constructions nécessaires au fonctionnement de l'université ;
- les logements nécessaires au fonctionnement de l'université et à l'hébergement des étudiants ;
- les constructions destinées à recevoir des commerces de détail dans la mesure où ils participent à l'amélioration des conditions de vie de l'université.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh 3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation. Ces accès doivent être adaptés à l'opération.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Uh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera pourvue de réseaux d'assainissement séparatifs eaux usées, eaux pluviales.

Elle doit évacuer ses effluents par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

Eaux pluviales

Dans les zones équipées d'un réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, il appartient au demandeur de mettre en place un dispositif de rétention / infiltration adapté au terrain et à la réglementation en vigueur.

Ce n'est que le trop-plein ou le débit de fuite régulé dudit système qui pourra être raccordé au réseau public après autorisation du gestionnaire et selon ses prescriptions.

Dans les zones non équipées d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement seront collectées selon le système séparatif et évacuées par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration à mettre en place sur la parcelle. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Toute construction nouvelle devra être équipée de dispositifs de maîtrise des eaux pluviales permettant de ne pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état naturel

Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Uh 5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uh 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.

Une tolérance de 20 cm sera appliquée pour permettre l'isolation par l'extérieure.

ARTICLE Uh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Une tolérance de 20 cm sera appliquée pour permettre l'isolation par l'extérieure.

Toutefois, une implantation jouxtant la limite séparative est possible dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà une construction implantée en limite sur la propriété voisine, de gabarit similaire au projet envisagé ;
- sous réserve de présenter un projet d'ensemble (sur les deux propriétés) cohérent (aspect extérieur, architecture, volumétrie) faisant l'objet de l'accord des deux constructeurs ;
- **si la construction projetée est une annexe à l'habitation principale, et aux conditions suivantes : la construction n'excède pas une hauteur de 2,5 m au faitage ou à l'acrotère, et la partie de la construction située en limite n'excède pas 7 m de long.**

ARTICLE Uh 8 IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Uh 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE Uh 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Uh, la hauteur maximale à l'égoût de toiture ou à l'acrotère de la terrasse est de 12 m.

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel, avant travaux.

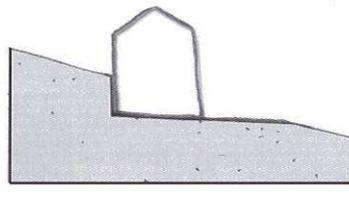
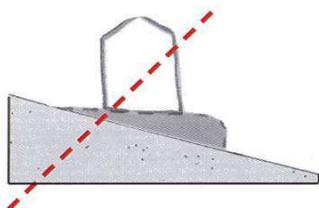
Les dispositions de l'article R 111-21 sont applicables.

ARTICLE Uh 11 ASPECT EXTERIEUR

Pour information, l'annexe n°9 du présent Plan Local d'Urbanisme se compose d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères, auquel il peut être fait référence.

Implantation dans le terrain. Traitement des dénivelées

L'implantation des nouvelles constructions doit tenir compte du relief existant dans le site. Les vues, l'harmonie des volumes doivent être préservées. Le terrain naturel doit, en principe, être maintenu à son niveau.



Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer les constructions à la pente du terrain. Ils sont limités à un maximum de 1,5 m par rapport au terrain naturel en tout point de la construction, leur végétalisation est obligatoire. Les terres de terrassements devront être régaliées en pente douce. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,5 m.

Les murs des façades des constructions

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique doivent présenter une unité d'aspect :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit ;
- l'emploi à nu de matériaux, destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings etc...) est interdit ;
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres sont interdites.

Pour les teintes, se référer au nuancier déposé en mairie. En outre, le blanc en façade est proscrit.

Les toitures

Non réglementé.

Les clôtures

Est soumise à déclaration préalable l'édification de toute clôture, en limite du domaine public ou en limite séparative de propriété, conformément à l'article R421-12 d du code de l'urbanisme.

La conception des clôtures et aménagements extérieurs peut être imposée dans le respect de la continuité du paysage urbain (exemple : dimensions, matériaux et coloris, alignement et reprise des hauteurs des clôtures avoisinantes).

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives est limitée à 1,80 mètre, y compris un muret de 0,80 m maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue.

Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peuvent être imposés.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elles ne doivent pas constituer un masque.

Haies

Les haies végétales seront composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, de murs en pierres ou en maçonnerie, de parois en bois, de grilles ou de barreaudages.

Architecture contemporaine

Le souci d'intégration des constructions dans le contexte n'exclut pas de proposer un vocabulaire architectural contemporain ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de pente de toiture et de matériaux précédemment édictés.

Coffret

Les équipements de type coffret « concessionnaire » devront être intégrés aux façades des bâtiments pour l'habitat collectif et protégé des vues par des palissades ou des plantations lorsqu'ils seront en limite de propriété.

L'ensemble du mobilier (bornes, banc, clôture, éléments d'éclairage) présentera un aspect homogène dans le choix des matériaux et de la couleur, et ce en harmonie avec les bâtiments.

Aire de dépose des poubelles

Les aires de dépose des poubelles seront dimensionnées de manière à habiller et protéger les

conteneurs. Ils devront s'intégrer au reste du mobilier et feront l'objet de construction mise à l'écart, d'aspect inspiré par l'architecture des bâtiments.

Antennes

Les antennes y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

ARTICLE Uh 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation et création de logements dans un bâtiment déjà existant, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement,
- 0,5 place pour les studios ou chambres meublées inférieurs à 40 m².

Pour les établissements d'enseignement, il est exigé :
1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Préconisations concernant le stationnement des vélos

Pour les besoins des étudiants, une aire de stationnement vélos extérieure doit être aménagée à proximité de l'entrée des bâtiments.

Un local fermé correspondant aux besoins des salariés de l'établissement sera créé avec un minimum de 10 m² de surface de plancher.

ARTICLE Uh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts.

Sur les aires de stationnement, il doit être planté un arbre de haute tige tous les quatre emplacements.

Il doit être planté au minimum un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain regroupé dans un espace paysager.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

sans objet.

ARTICLE Uh 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets de constructions et installations devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales

*ARTICLE Uh 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES*

En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire.
Dans l'attente du réseau de fibre optique, les paraboles sont autorisées conformément à l'article 11.

CHAPITRE VII – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up

La zone Up correspond aux espaces destinés aux équipements publics ou d'intérêt général.

Sur la commune sont concernés :

- le secteur du Grand Pré (écoles + équipements de loisirs) ;
- le secteur de la Jacobelle ;
- la maison de retraite du clos Saint Joseph ;
- les centres médicalisés du centre hospitalier.

Pour information, l'annexe n°10 du présent Plan Local d'Urbanisme donne des recommandations pour la prise en compte du Développement Durable dans les constructions.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Up 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- les bâtiments destinés exclusivement à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme ;
- les constructions à usage exclusif d'entrepôt commercial et artisanal ;
- l'aménagement de terrains de camping et caravanes soumis à autorisation préalable ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension ;
- les commerces autres que ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE Up 2 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Le permis de démolir est obligatoire pour les bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements existants ou autorisés.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction autorisée.

Les commerces sont autorisés uniquement dans les Zacom telles que représentées sur le plan de zonage, et dans les conditions suivantes :

- centralité du quotidien principale : les commerces sont autorisés sans condition.
- centralité de quartier en projet le long de la RD 912 : les constructions nouvelles ou l'aménagement d'un bâtiment existant intégrant une activité commerciale sont autorisées, à condition que la surface de plancher à usage de commerce soit inférieure à 400 m².

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up 3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation. Ces accès doivent être adaptés à l'opération.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Up 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera pourvue de réseaux d'assainissement séparatifs eaux usées, eaux pluviales.

Elle doit évacuer ses effluents par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

Eaux pluviales

Dans les zones équipées d'un réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, il appartient au demandeur de mettre en place un dispositif de rétention / infiltration adapté au terrain et à la réglementation en vigueur.

Ce n'est que le trop-plein ou le débit de fuite régulé dudit système qui pourra être raccordé au réseau public après autorisation du gestionnaire et selon ses prescriptions.

Dans les zones non équipées d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement seront collectées selon le système séparatif et évacuées par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration à mettre en place sur la parcelle. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Toute construction nouvelle devra être équipée de dispositifs de maîtrise des eaux pluviales permettant de ne pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état naturel

Electricité et Téléphone

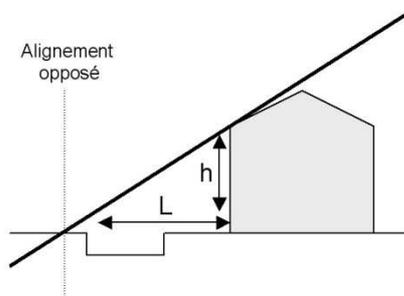
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Up 5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Up 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces points ($L \geq h$).



Une tolérance de 20 cm sera appliquée pour permettre l'isolation par l'extérieure.

Des implantations différentes ($L < h$) sont admises dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

ARTICLE Up 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Une tolérance de 1 m est admise pour les corniches, débords de toiture, balcons et escaliers extérieurs.

Une tolérance de 20 cm sera appliquée pour permettre l'isolation par l'extérieure.

Toutefois, une implantation jouxtant la limite séparative est possible dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà une construction existante implantée en limite sur la propriété voisine, de gabarit similaire au projet envisagé ;
- sous réserve de présenter un projet d'ensemble (sur les deux propriétés) cohérent (aspect extérieur, architecture, volumétrie) faisant l'objet de l'accord des deux constructeurs ;
- **si la construction projetée est une annexe à l'habitation principale, et aux conditions suivantes : la construction n'excède pas une hauteur de 2,5 m au faitage ou à l'acrotère, et la partie de la construction située en limite n'excède pas 7 m de long.**

ARTICLE Up 8 IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Up 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Up 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLES Up 11 ASPECT EXTERIEUR

Pour information, l'annexe n°9 du présent Plan Local d'Urbanisme se compose d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères, auquel il peut être fait référence.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

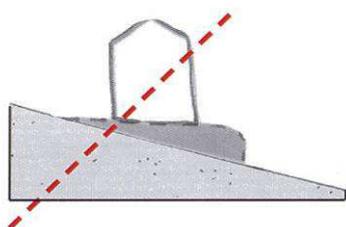
1) Règles générales

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Ces choix devront être explicités par un schéma d'insertion du projet dans son environnement.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

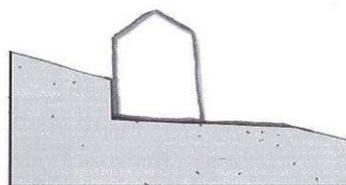
2) Règles particulières

Implantation dans le terrain. Traitement des dénivelées

L'implantation des nouvelles constructions doit tenir compte du relief et du bâti existant dans le site. Les vues, l'harmonie des volumes doivent être préservées. Lors de toute modification du terrain naturel, les talus n'auront pas une pente qui dépasse de 15% les pentes existantes du terrain naturel avec un maximum de 3 pour 2 soit 66%.



NON



OUI

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer les constructions à la pente du terrain. Ils sont limités à un maximum de 1,5 m par rapport au terrain naturel en tout point de la construction, leur végétalisation est obligatoire. Les terres de terrassements devront être régaliées en pente douce. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,5 m.

Les clôtures

Est soumise à déclaration préalable l'édification de toutes clôtures, en limite du domaine public ou en limite séparative de propriété, conformément à l'article R421-12 d du code de l'urbanisme.

La conception des clôtures et aménagements extérieurs peut être imposée dans le respect de la continuité du paysage urbain (exemple : dimensions, matériaux et coloris, alignement et reprise des hauteurs des clôtures avoisinantes).

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives est limitée à 1,80 mètre, y compris un muret de 0,80 m au maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue.

Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peuvent être imposés.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elles ne doivent pas constituer un masque.

Haies

Les haies végétales seront composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, de murs en pierres ou en maçonnerie, de parois en bois, de grilles ou de barreaudages.

Coffret

Les équipements de type coffret « concessionnaire » devront être intégrés aux façades des bâtiments pour l'habitat collectif et protégés des vues par des palissades ou des plantations lorsqu'ils seront en limite de propriété.

L'ensemble du mobilier (bornes, banc, clôture, éléments d'éclairage) présentera un aspect homogène dans le choix des matériaux et de la couleur, et ce en harmonie avec les bâtiments.

Aire de dépose des poubelles

Les aires de dépose des poubelles seront dimensionnées de manière à habiller et protéger les conteneurs. Ils devront s'intégrer au reste du mobilier et feront l'objet de construction mise à l'écart, d'aspect inspiré par l'architecture des bâtiments.

Architecture contemporaine

Le souci d'intégration des constructions dans le contexte n'exclut pas de proposer un vocabulaire architectural contemporain ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de pente de toiture et de matériaux précédemment édictés.

Antennes

Les antennes y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

Les murs des façades des constructions

Le blanc en façade est proscrit.

ARTICLE Up 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Pour les constructions à usage d'habitation et création de logements dans un bâtiment déjà existant, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

- Pour les établissements hospitaliers et les maisons de retraite, 1 place de stationnement pour deux lits.

- Pour les équipements publics et d'intérêt général, le nombre et la localisation des aires de stationnement doivent correspondre à la destination des constructions projetées.

Préconisations concernant le stationnement des vélos

- **Etablissement scolaire** : une aire de stationnement vélos extérieure correspondant aux besoins des élèves doit être créée.

- Les écoles maternelles ne sont pas concernées par cette obligation.

ARTICLE Up 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction devra être accompagné d'un schéma indiquant l'état de l'existant.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts.

Sur les aires de stationnement, il doit être planté un arbre de haute tige tous les quatre emplacements.

Il doit être planté au minimum un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Up 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

sans objet.

ARTICLE Up 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets de constructions et installations devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales

ARTICLE Up 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Dans l'attente du réseau de fibre optique, les paraboles sont autorisées conformément à l'article 11.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

R 123-6 du code de L'urbanisme

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone AU est destinée à assurer à terme le développement de la commune et permettre de répondre aux objectifs définis dans le SCOT de Métropole Savoie en matière d'accueil de logements nouveaux.

Il s'agit de terrains naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les équipements publics à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Pour information, l'annexe n°9 du présent Plan Local d'Urbanisme se compose d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères, auquel il peut être fait référence.

Pour information, l'annexe n°10 du présent Plan Local d'Urbanisme donne des recommandations pour la prise en compte du développement durable dans les constructions.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

R 123-7 du code de L'urbanisme

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Les zones A correspondent à des zones agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique.

On distingue :

- le secteur A qui correspond à une protection stricte des terrains agricoles où toute construction est interdite quelle que soit sa destination ;
- le secteur A1 où seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Pour information, l'annexe n°10 du présent Plan Local d'Urbanisme donne des recommandations pour la prise en compte du développement durable dans les constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation en secteur A.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions à usage de commerces ou de bureaux.
- Les établissements industriels classés ou non.
- Les dépôts prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Le permis de démolir est obligatoire pour les bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol.

Sont admis sous conditions :

- dans l'ensemble de la zone, les installations et ouvrages d'intérêt général, les stations de transformation EDF, stations de pompage, réservoirs d'eau, dans la mesure où leur implantation ne nuit pas aux exploitations agricoles et s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (étude architecturale, rideau de verdure, mouvement de terre, etc...) ;
- des constructions à usage agricole dans le secteur A1.

Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2, dans la trame « distance d'effets à prendre en compte par rapport à la canalisation de gaz », sont autorisées à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant les canalisations de gaz (les éléments sont rappelés en annexe de la modification n°3 du PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Accès

Les dispositions de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme sont applicables.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération desservie et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doit être alimenté en eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera pourvue de réseaux d'assainissement séparatifs eaux usées, eaux pluviales.

Elle doit évacuer ses effluents par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

Eaux pluviales

Dans les zones équipées d'un réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, il appartient au demandeur de mettre en place un dispositif de rétention / infiltration adapté au terrain et à la réglementation en vigueur.

Ce n'est que le trop-plein ou le débit de fuite régulé dudit système qui pourra être raccordé au réseau public après autorisation du gestionnaire et selon ses prescriptions.

Dans les zones non équipées d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement seront collectées selon le système séparatif et évacuées par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration à mettre en place sur la parcelle. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Toute construction nouvelle devra être équipée de dispositifs de maîtrise des eaux pluviales permettant de ne pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état naturel.

ARTICLE A 5 SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Une tolérance de 1 m est admise pour les corniches, débords de toiture, balcons et escaliers extérieurs.

Toutefois, une implantation jouxtant la limite séparative est possible dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà une construction existante implantée en limite sur la propriété voisine, de gabarit similaire au projet envisagé ;
- sous réserve de présenter un projet d'ensemble (sur les deux propriétés) cohérent (aspect extérieur, architecture, volumétrie) faisant l'objet de l'accord des deux constructeurs ;
- **si la construction projetée est une annexe à l'habitation principale, et répond aux conditions suivantes : la construction n'excède pas une hauteur de 2,5 m au faîtage ou à l'acrotère, et la partie de la construction située en limite n'excède pas 7 m de long.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures et aux éléments de construction ou ouvrages techniques (transformateur, abri ordures ménagères, murs, murets, terrasses, etc.)

ARTICLES A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée pour l'implantation entre bâtiments.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

La hauteur est mesurée de tout point de la construction par rapport au terrain naturel à son aplomb.

Dans le cas de toiture terrasse, cette hauteur est mesurée du haut de l'acrotère à son aplomb par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

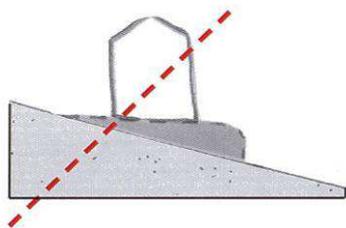
Pour information, l'annexe n°9 du présent Plan Local d'Urbanisme se compose d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères, auquel il peut être fait référence.

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

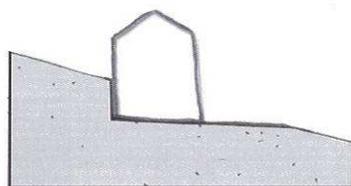
Implantation dans le terrain. Traitement des dénivelées

L'implantation des nouvelles constructions doit tenir compte du relief et du bâti existant dans le site. Les vues, l'harmonie des volumes doivent être préservées. Le terrain naturel doit, en principe, être maintenu à son niveau. Si il est indispensable de modifier ce niveau, les talus n'auront pas une pente qui dépasse de 15 % les pentes existantes du terrain naturel avec un maximum de 3 pour 2 soit 66 %.

Les talus seront remplacés par des murs réalisés en pierre avec joints en creux et d'une hauteur maximale de 2 m, implantés à 1 m de la limite, avec écran végétal entre le mur et la limite.



NON



OUI

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer les constructions à la pente du terrain. Ils sont limités à un maximum de 1,5 m par rapport au terrain naturel en tout point de la construction, leur végétalisation est obligatoire. Les terres de terrassements devront être régaliées en pente douce. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,5 m.

Les murs des façades des constructions

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique doivent présenter une unité d'aspect :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit ;
- l'emploi à nu de matériaux, destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings etc...) est interdit ;
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres sont interdites.

Pour les teintes, se référer au nuancier déposé en mairie. En outre, le blanc en façade est proscrit.

Les toitures

Pour les bâtiments principaux, les toitures seront, au minimum, à deux versants de pente égale avec faîtage s'harmonisant avec ceux des constructions existantes. Leur pente sera supérieure à 50%.

Les toitures terrasses sont autorisées, végétalisées ou pas, et elles devront présenter un aspect fini en ayant pris soin d'incorporer ou masquer les organes techniques éventuels.

Pour les annexes, la forme et la pente des toitures ne sont pas règlementées.

Concernant les couvertures, pour le bâtiment principal et pour les annexes, elles seront réalisées, en matériaux plats, minces, de couleur gris ardoise ou dans la couleur dominante des toitures existantes.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les vérandas.

Les clôtures

Est soumise à déclaration préalable l'édification de toute clôture, en limite du domaine public ou en limite séparative de propriété, conformément à l'article R421-12 d du code de l'urbanisme.

La conception des clôtures et aménagements extérieurs peut être imposée dans le respect de la continuité du paysage urbain (exemple : dimensions, matériaux et coloris, alignement et reprise des hauteurs des clôtures avoisinantes).

La hauteur des clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives est limitée à 1,80 mètre, y compris un muret de 0,80 m au maximum. Les murs pleins en clôture sur rue sont prohibés en raison du respect de la perception et de l'ambiance de la rue.

Néanmoins, la conservation, la remise en état ou le prolongement d'un mur de clôture existant d'une hauteur différente peuvent être imposés.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voiries, notamment aux carrefours, où elles ne doivent pas constituer un masque.

Coffret

Les équipements de type coffret « concessionnaire » devront être intégrés aux façades des bâtiments pour l'habitat collectif et protégés des vues par des palissades ou des plantations lorsqu'ils seront en limite de propriété.

L'ensemble du mobilier (bornes, banc, clôture, éléments d'éclairage) présentera un aspect homogène dans le choix des matériaux et de la couleur, et ce en harmonie avec les bâtiments.

Aire de dépose des poubelles

Les aires de dépose des poubelles seront dimensionnées de manière à habiller et protéger les conteneurs. Ils devront s'intégrer au reste du mobilier et feront l'objet de construction mise à l'écart, d'aspect inspiré par l'architecture des bâtiments.

Architecture contemporaine

Le souci d'intégration des constructions dans le contexte n'exclut pas de proposer un vocabulaire architectural contemporain ne répondant pas aux obligations de volumétrie, de pente de toiture et de matériaux précédemment édictés.

Antennes

Les antennes y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de façon à être intégrés dans le paysage.

Haies

Les haies végétales seront composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, de murs en pierres ou en maçonnerie, de parois en bois de grilles ou de barreaudages.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sauf nécessité technique absolue, la végétation existante sera respectée dans l'ensemble de la zone. les arbres abattus seront remplacés par un nombre équivalent d'arbres de haute tige nouveaux.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets de constructions et installations devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales

ARTICLE A 16 : INFASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Dans l'attente du réseau de fibre optique, les paraboles sont autorisées conformément à l'article 11.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

R 123-8 du code de L'urbanisme

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle, qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, du paysage et de leur intérêt écologique.

La zone Nu à l'intérieur de laquelle est autorisée l'extension des constructions existantes dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Elle comprend un sous-secteur Nj, dont l'objectif est de permettre la création de jardins familiaux dans les secteurs des Chataigneraies et de l'Escapade.

Pour information, l'annexe n°10 du présent Plan Local d'Urbanisme donne des recommandations pour la prise en compte du développement durable dans les constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- L'ensemble des constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements du sol.

ARTICLE N 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Le permis de démolir est obligatoire pour les bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur N, sont autorisées les constructions des installations et ouvrages d'intérêt général, dans la mesure où leur implantation s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié.

Dans le secteur Nu, sont admis sous conditions :

- les extensions des constructions existantes avec ou sans changement de destination ;
- dans le secteur Nj, sont autorisées les constructions de jardin de type cabanons qui seront regroupées en un seul point ; le cas échéant, des coffres de rangement seront installés sur chaque parcelle.

Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2, dans la trame « distance d'effets à prendre en compte par rapport à la canalisation de gaz », sont autorisées à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant les canalisations de gaz (les éléments sont rappelés en annexe de la modification n°3 du PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Les dispositions de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme sont applicables.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération desservie et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sera pourvue de réseaux d'assainissement séparatifs eaux usées, eaux pluviales.

Elle doit évacuer ses effluents par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

La mise en œuvre de ce dispositif devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

Eaux pluviales

Dans les zones équipées d'un réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, il appartient au demandeur de mettre en place un dispositif de rétention / infiltration adapté au terrain et à la réglementation en vigueur.

Ce n'est que le trop-plein ou le débit de fuite régulé dudit système qui pourra être raccordé au réseau public après autorisation du gestionnaire et selon ses prescriptions.

Dans les zones non équipées d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement seront collectées selon le système séparatif et évacuées par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration à mettre en place sur la parcelle. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

Toute construction nouvelle devra être équipée de dispositifs de maîtrise des eaux pluviales permettant de ne pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état naturel

ARTICLE N 5 SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter à la limite.

Des dispositions différentes peuvent être admises lorsque le long d'une rue, les constructions existantes présentent une unité d'implantation

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

Une tolérance de 1 m est admise pour les corniches, débords de toiture, balcons et escaliers extérieurs.

Toutefois, une implantation jouxtant la limite séparative est possible dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà une construction existante implantée en limite sur la propriété voisine, de gabarit similaire au projet envisagé ;
- sous réserve de présenter un projet d'ensemble (sur les deux propriétés) cohérent (aspect extérieur, architecture, volumétrie) faisant l'objet de l'accord des deux constructeurs ;
- **si la construction projetée est une annexe à l'habitation principale, et aux conditions suivantes : la construction n'excède pas une hauteur de 2,5 m au faîtage ou à l'acrotère, et la partie de la construction située en limite n'excède pas 7 m de long.**

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée pour l'implantation entre bâtiments.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Pour les bâtiments agricoles : néant.

Pour les autres constructions : 20%.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les autres bâtiments autorisés, la hauteur est limitée à 9 m à l'égout de toiture.

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel, avant travaux.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111.21 sont applicables.

Pour information, l'annexe n°9 du présent Plan Local d'Urbanisme se compose d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères, auquel il peut être fait référence.

Est soumise à déclaration préalable l'édification de toutes clôtures, en limite du domaine public ou en limite séparative de propriété, conformément à l'article R421-12 d du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation et création de logements dans un bâtiment déjà existant, il est exigé 1,75 place de stationnement par logement, 1 place pour les studios ou chambres meublées.

ARTICLE N 13

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES N 14

Sans objet.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets de constructions et installations devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales

ARTICLE N 16 : INFASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En présence du réseau de fibre optique, la réalisation d'un tabouret de raccordement est obligatoire. Dans l'attente du réseau de fibre optique, les paraboles sont autorisées conformément à l'article 11.