

# **PLAN LOCAL URBANISME**

## **modification simplifiée n°02**



Modification simplifiée n°02  
approuvée par délibération  
du conseil communautaire du :

27 juin 2019



**Commune de La Ravoire**

**Département de la Savoie**

# **PLAN LOCAL URBANISME**

## **modification simplifiée n°02**

**notice explicative**



**Modification simplifiée n°02  
approuvée par délibération  
du conseil communautaire du :**

**27 juin 2019**



# Sommaire

Introduction	page 1
1/ Modification apportée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°03	page 3
2/ Modification apportée au Règlement écrit	page 4
Rappel du bilan des surfaces	page 5

## Chronologie d'évolution du document d'urbanisme



### 27 juin 2019 Modification simplifiée n°02

*Adapter l'OAP 3 "Montée des Gottelands" et harmoniser la valeur de couverture par les énergies renouvelables en cohérence avec la modification simplifiée n°1, notamment pour simplifier et rendre plus opérationnels certains projets engagés*

### 22 mars 2018 Modification simplifiée n°01

*Ajuster quelques points du règlement écrit et graphique*

### 26 octobre 2017 PLU révisé

- 1. Prendre en compte le nouveau contexte normatif.*
- 2. Intégrer de nouvelles projections démographiques.*
- 3. Favoriser la fluidité des parcours résidentiels.*
- 4. Favoriser le développement économique.*
- 5. Prendre en compte les interactions PLU / déplacements.*
- 6. Mettre en adéquation les équipements publics par rapport au développement souhaité.*
- 7. Intégrer des préoccupations environnementales et paysagères renforcées.*

*1er janvier 2016  
compétence urbanisme transférée  
à la communauté d'agglomération  
permettant d'engager l'élaboration d'un PLU  
intercommunal intégrant un volet Habitat et  
Déplacement*

### 27 septembre 2004 1er PLU approuvé

*Equilibrer les espaces dédiés à la nature,  
l'habitat et l'économie.  
Créer un centre ville.  
Limiter le mitage du territoire et densifier là  
où la ville est déjà urbanisée.  
Protéger durablement certains espaces  
naturels comme la ZAP de Boige, la colline  
de la Trousse et le coteau de la Villette.  
Créer du logement pour atteindre 9000  
habitants.*

### 26 août 1977 POS approuvé

# Introduction //

## cadre réglementaire et motivation générale

Le Plan Local d'Urbanisme révisé a été approuvé le 26 octobre 2017 et a depuis lors fait l'objet d'une première procédure de modification simplifiée (*Cf. chronologie ci-contre*).

Par l'arrêté 2019-007A du 29 Janvier 2019, monsieur le vice président chargé de l'urbanisme a engagé à la demande de M le Maire une nouvelle procédure de modification simplifiée du PLU.

Cette procédure a pour objet de faire évoluer le document d'urbanisme pour :

- > permettre une adaptation de l'OAP n°03 "Montée des Gottelands", pour tenir compte des apports d'une approche plus opérationnelle ;

- > permettre une harmonisation d'un point du Règlement écrit, en cohérence avec la modification simplifiée n°1, notamment pour simplifier et rendre plus opérationnels certains projets engagés. Cela concerne le paragraphe relatif à la performance énergétique et à une production minimale d'énergie renouvelable.

Le règlement graphique reste inchangé.

### QUELQUES MOTS SUR LA PROCÉDURE

La modification simplifiée du PLU est l'une des procédures prévues par le Code de l'Urbanisme pour faire évoluer le document.

Prévue à l'article à l'article L153-45, cette procédure de modification simplifiée peut être engagée dans les cas où les modifications apportées au PLU ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser, ne réduisent pas les possibilités de construire prévues dans une zone, ou ne majorent de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application des règles du plan.

Cette procédure est également engagée pour rectifier les erreurs matérielles pouvant être constatées aux documents du PLU.

## notification à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) et avis

Le projet de modification simplifiée a été transmis le 12 février 2019 à la MRAE dans le cadre de l'examen au cas par cas préalable à l'évaluation environnementale.

Par décision du 9 avril 2019 après examen au cas par cas (*Décision n°2019-ARA-KKU-01323*), **la MRAE a conclu que le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de La Ravoire n'était pas amené à être soumis à évaluation environnementale** considérant que les modifications projetées ne concernent pas des secteurs à enjeu fort du point de vue environnemental.

## notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) et avis

Le projet de modification simplifiée a été notifié aux PPA (services de l'Etat, Région, Département, SCoT de Métropole Savoie, chambres consulaires avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de métiers et de l'artisanat, la Chambre d'agriculture à la commune et communes limitrophes) sous forme dématérialisée le 18 février 2019.

Grand Chambéry a reçu réponse :

- > des services de l'Etat : *aucune observation particulière*
- > du Département : *aucune observation particulière*
- > de la commune de La Ravoire : *aucune observation particulière*
- > de la commune de Barberaz : *aucune observation particulière*
- > de la commune de Bassens : *aucune observation particulière*
- > de la commune de Saint-Alban-Leysses : *aucune observation particulière*
- > de la commune de Saint-Baldoph : *aucune observation particulière*
- > de la Chambre de Commerce et d'Industrie : *aucune observation particulière*
- > de la Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc : *aucune observation particulière*

## **mise à disposition du public**

Un avis à la population précisant les modalités de la mise à disposition du projet de modification a été publié dans le Dauphiné Libéré du 8 mars 2019 et affiché au siège de la communauté d'agglomération et en mairie, en date du 8 mars 2019.

Pendant une durée de un mois (du 18 mars 2019 au 19 avril 2019) :

- > mise à disposition d'un dossier papier et d'un registre au siège du Grand Chambéry et à la mairie, permettant au public d'y formuler ses observations ;
- > mise en ligne de la notice de la modification simplifiée sur le site internet du Grand Chambéry et sur le site de la mairie.

Deux observations ont été recueillies : l'une portant sur une demande de classement de terrain, hors propos par rapport à la modification simplifiée et une portant sur l'abaissement de 50 à 30% minimum de recours à des énergies renouvelables dans les constructions en zones U.

# 1/ Modification apportée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°03 "Montée des Gottelands"

(Cf. OAP - pièce n°3 du dossier de PLU)

L'OAP n°03 "Montée des Gottelands", mise en place dans le cadre du PLU révisé approuvé en octobre 2017, a depuis fait l'objet d'une approche opérationnelle qui nécessite d'apporter certaines modifications pour aller vers :

> un principe d'implantation du bâti permettant de réduire la création de vis-à-vis avec les constructions des riverains en amont et en aval du projet, dans un souci de préservation du cadre de vie, et réduire les mouvements de terrain avec une implantation perpendiculairement aux courbes de niveau, et un étagement des volumes dans la pente ;

> la création d'un seul accès depuis la route des Gottelands au niveau du chemin de la Capite, pour desservir l'espace de stationnement de l'opération et les garages intégrés au volume de la construction ;

> une meilleure optimisation foncière du fait d'un accès unique à partir de la voie existante de la Capite et de l'organisation des constructions sur une seule ligne bâtie étagée dans la pente, tout en respectant la marge de recul par rapport au ruisseau et l'aménagement d'un secteur de jardins.

Cette optimisation foncière permet de revoir le nombre indicatif de logements pour passer d'une moyenne de 12 logements (fourchette de 10 à 14 logements) dans le PLU révisé en octobre 2017 à une moyenne de 14 logements (avec une fourchette de 9 à 19 logements), et ainsi de rester dans une majoration moyenne du nombre indicatif de logements inférieure à 20% (+17%).

## 2/ Modification apportée au Règlement écrit

### (Cf. Règlement écrit - pièce n°4.1 du dossier de PLU)

Lors de la révision du PLU (approuvé en octobre 2017) la collectivité a souhaité insérer dans le règlement écrit une prescription relative à un recours à une production minimale d'énergie renouvelable pour toute opération présentant une surface de plancher cumulée égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup>. Ainsi, la couverture minimum demandée par des énergies renouvelables est de 50% de l'énergie primaire (besoins eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement).

Dans le cadre de la modification simplifiée n°01 approuvée par le conseil communautaire de Grand Chambéry en mars 2018, ce taux a été ramené à 30% au niveau de la zone UC pour rendre cet objectif plus opérationnel par rapport aux projets engagés et en spécifiant que cela s'applique aux nouvelles opérations.

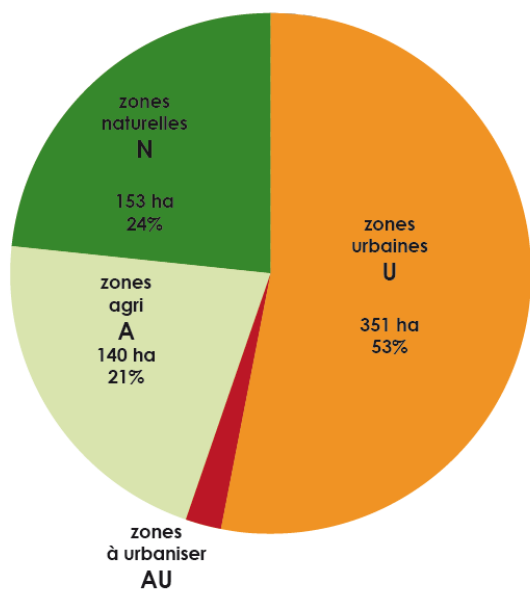
La modification simplifiée n°2 permet d'harmoniser cet objectif sur les autres zones concernées du PLU, en passant de 50 à 30% de l'énergie primaire (besoins eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) pour la couverture minimum demandée par des énergies renouvelables, pour toute nouvelle opération présentant une surface de plancher cumulée égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup>. En cohérence, cette information reprise dans les OAP est également modifiée.

Cette modification concerne le chapitre QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE du Règlement écrit pour les zones :

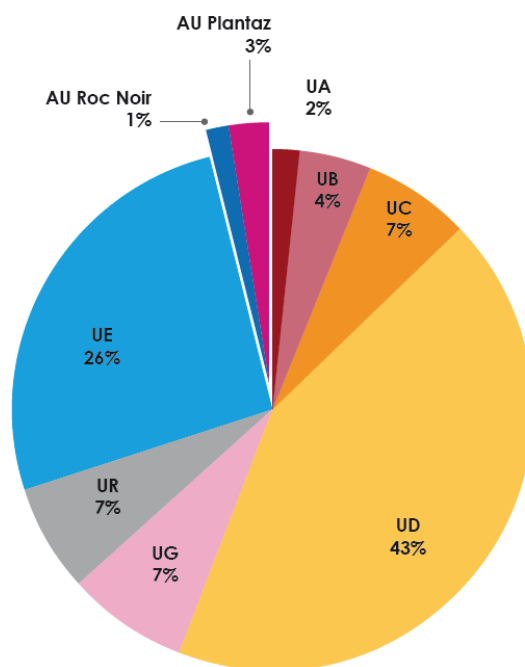
- UB ;
- UD ;
- UG (pour les nouvelles constructions à vocation d'équipements publics) ;
- 1AUB la Plantaz ;
- Ng (pour les nouvelles constructions à vocation d'équipements publics).

# Rappel du bilan des surfaces //

**PLU révisé 2017**



**Détail des zones U et AU**



**Dans le cadre de la modification simplifiée n°2, le Règlement graphique reste inchangé. De ce fait, le bilan des surfaces demeure celui du PLU révisé approuvé en octobre 2017.**



**3**

**Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Modification simplifiée n°02  
approuvée par délibération  
du conseil communautaire du :

27 juin 2019

## un mot sur les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont l'une des pièces constitutives du dossier du PLU.

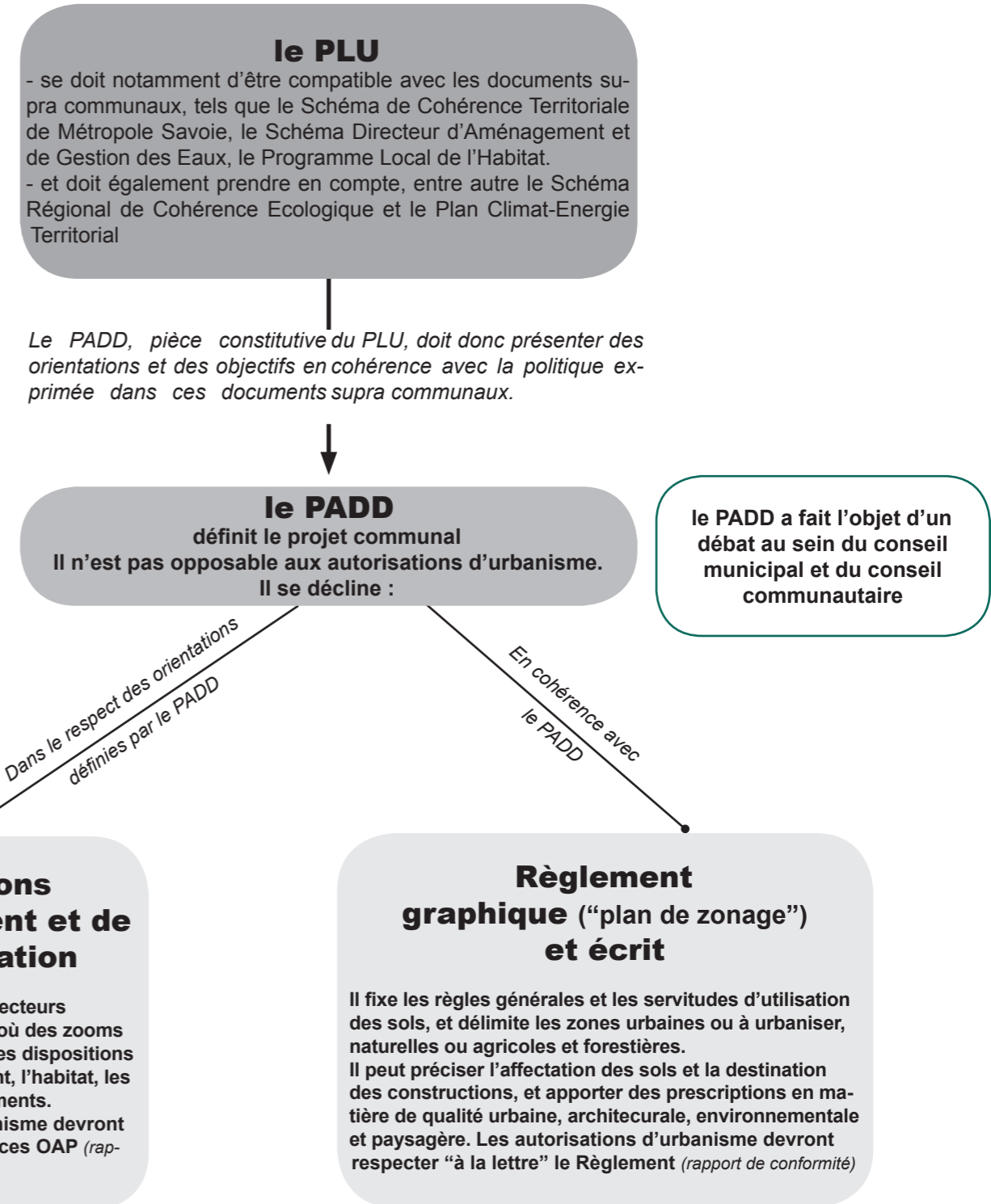
Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles exposent la manière dont la commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager certains secteurs du territoire communal.

Les OAP peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité, et non de conformité. Cela signifie que les opérations d'aménagement et de construction qui se réaliseront sur ces secteurs devront respecter «dans l'esprit», les principes d'aménagement et de programmation définis, mais également se conformer au Règlement, quand il est établi des prescriptions réglementaires complémentaires sur ces zones.





## CARTE DE LOCALISATION

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune a souhaité afficher 6 OAP. Elles sont localisées sur la carte *ci-contre*. Chaque OAP fait l'objet d'une fiche de présentation.







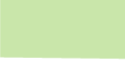





L'OAP n°01 du quartier de la PLANTAZ a été modifiée par rapport à l'orientation d'aménagement qui était présentée dans la modification n°4 du PLU approuvé en 2004 pour préciser les îlots opérationnels, le rythme d'engagement des opérations de renouvellement urbain, certains éléments de composition et de programmation.







L'OAP n°02 du ROC NOIR ajoutée dans le PLU approuvé en 2004 au moment de la modification n°5 reste inchangée.

L'OAP n°03 MONTÉE DES GOTTELANDS est concernée par la modification simplifiée n°2 du PLU approuvée par le conseil communautaire du 27 juin 2019.



## LÉGENDE GÉNÉRALE associée aux fiches OAP

- VOCATION PRÉFÉRENTIELLE DE LA ZONE**
-  résidentielle
  -  activités économiques / équipements publics
- (cette information est donnée au niveau de la couleur du cadre d'en-tête de l'OAP. Sur les secteurs à vocation résidentielle, il s'agit d'une occupation à dominante d'habitat mais qui n'exclut pas forcément une mixité des fonctions avec de l'activité ou des équipements publics).*
- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**
-  périmètre de la zone / îlot opérationnel
  -  secteur à vocation préférentielle de logement (gradation de densité)
  -  voirie structurante existante
  -  cheminement ou aménagement cyclo-piéton existant
  -  desserte ou voirie structurante à créer
  -  desserte secondaire envisageable
  -  cheminement ou liaison cyclo-piétonne à créer
  -  aménagement cyclo-piéton en bordure des voies existantes
  -  carrefour à aménager ou à sécuriser
  -  espace vert ou secteur de jardins existant à préserver
  -  espace vert, espace de sports et loisirs ou secteur de jardin à créer
  -  espace public à créer ou à réaménager
  -  structure végétale ou patrimoniale (haie, verger, arbre, mur, fontaine...) existante à valoriser et à prolonger
  -  structure végétale ou patrimoniale à créer
  -  interface paysagère avec espace agricole ouvert ou secteurs de jardins à structurer

-  ruisseau, cour d'eau existant
-  bâti existant dans le périmètre ou sur le pourtour de la zone
-  principe d'implantation nouvelle construction
-  perspective visuelle à prendre en compte
-  îlot ZAC Valmar
-  secteur projet parking silo ZAC Valmar

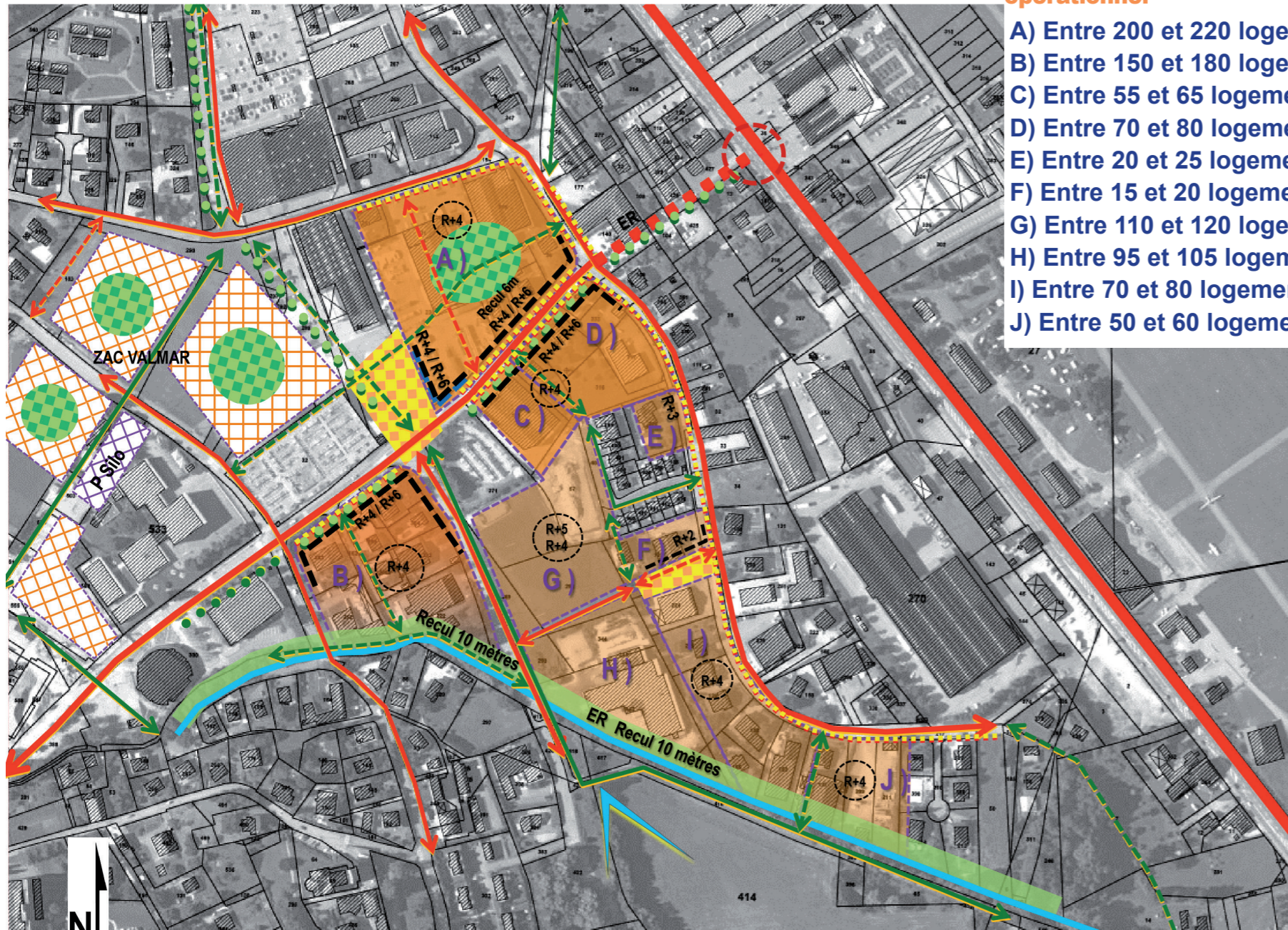
*L'OAP n°02 du ROC NOIR ajoutée dans le PLU approuvé en 2004 au moment de la modification n°5 reste inchangée. La légende du schéma est présentée sur la fiche.*

**ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIF GÉNÉRAL** - secteur occupé par des bâtiments d'activités et des logements, situé entre la rue Emile Zola et le nouveau centre-ville.  
Permettre sa mutation progressive en un quartier à dominante d'habitat, devenant à long terme une extension du centre-ville.

**Fourchette indicative du nombre de logements par îlot opérationnel**

- A) Entre 200 et 220 logements
- B) Entre 150 et 180 logements
- C) Entre 55 et 65 logements
- D) Entre 70 et 80 logements
- E) Entre 20 et 25 logements
- F) Entre 15 et 20 logements
- G) Entre 110 et 120 logements
- H) Entre 95 et 105 logements
- I) Entre 70 et 80 logements
- J) Entre 50 et 60 logements

**SCHÉMA DE PRINCIPE et légende commentée ci-contre**



**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS LIÉS À LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**

- 1.** Le maillage des voies et espaces publics existants est conforté pour accompagner la mutation urbaine du quartier : prolongement des espaces piétons du quartier Valmar prévoyant au niveau de l'îlot A un coeur d'îlot paysager et traversant, l'élargissement de la rue de la Concorde et de la rue Emile Zola pour intégrer des aménagements urbains (trottoirs et/ou stationnement public), la création d'une nouvelle rue entre la rue du Puits d'Ordet et la rue Emile Zola, la création possible d'une voie de desserte interne entre la rue de la Concorde et la rue Kléber fonction de la composition urbaine retenue sur cet îlot opérationnel. A plus long terme préserver une possibilité de raccordement avec la RD1006 dans l'axe de la rue de la Concorde.  
Accompagner globalement ce maillage principal, de liaisons cyclo-piétonnes internes entre les différents îlots opérationnels.
- 2.** L'axe naturel structurant de la Mère est pris en compte à l'intérieur de ce futur quartier avec la préservation des boisements rivulaires et le maintien d'une bande verte inconstructible de 10 m minimum et portée à 18 m sur le tronçon situé entre la rue Richelieu et la rue du Puits d'Ordet. Elle offre un espace public paysager linéaire permettant d'assurer la continuité cyclo-piétonne depuis le centre en direction de Challes-les-Eaux.
- 3.** Le quartier présente un principe de densité dégressive. Dans le prolongement du centre ville, la bande de constructions située de part et d'autre de la rue de la Concorde appartenant aux îlots A, B, C et D présente un alignement sur la rue et des gabarits maximum pouvant aller jusqu'à R+6.  
A l'exception du petit îlot F situé au sud d'un ensemble de maisons existantes, dont le gabarit maximum est de R+2, le reste du quartier présente des gabarits R+3 à R+4.
- 4.** Les logements en habitat collectif et intermédiaire sont traversants ou bi-orientés. Les effets de masques solaires entre les différentes constructions doivent être minimiser, pour maintenir des apports solaires en hiver et à l'intersaison en façades au niveau des niveaux inférieurs.  
Les constructions présentent une couverture minimum de 30% de leur énergie primaire (besoins eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables. L'opération prévoit une aire de compostage de proximité.

**PHASAGE DE L'URBANISATION ET RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION**

Chaque îlot opérationnel défini par une lettre au niveau du schéma de principe ci-dessus doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Hors foncier maîtrisé par la collectivité, un phasage est établi pour organiser une production échelonnée de logements au sein du périmètre de cette OAP. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation d'un «nouvel îlot» ne peut se faire qu'à partir du moment où «l'îlot précédent» a fait l'objet d'une Déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.

**ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**

**Typologie :**  
habitat collectif avec des gabarits maximum allant de R+2 à R+6.

**Nombre indicatif de logements par îlot**  
Cf. encart ci-dessus

**Mixité sociale par îlot opérationnel :**  
minimum de 34% de logement locatif social et de 12% d'accèsion abordable

**Autre programmation spécifique :**

Les activités de service s'implanteront de manière privilégiée en RDC des constructions sur la rue de la Concorde.  
Par ailleurs, le commerce est également autorisé, mais uniquement au niveau de l'îlot B en RDC des constructions sur la rue de la Concorde.

**ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIF GÉNÉRAL** - secteur situé au croisement entre la RD1006 et l'avenue de Pré Renaud. Réaliser un programme commercial organisé à la manière d'un village d'activités.

**SCHÉMA DE PRINCIPLE et légende commentée ci-contre**



**PHASAGE DE L'URBANISATION ET RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION**

L'ouverture à l'urbanisation doit se faire par opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de la zone.

**ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**

Activités commerciales et tertiaires

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS LIÉS À LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**

**1.** Le choix d'aménagement s'est porté sur la construction d'une halle commerciale comprenant plusieurs cellules commerciales organisées à la manière d'un «village» commercial autour d'un mail piétonnier central paysager. Son implantation, le long de la RD1006, permettra une requalification d'une partie de cet axe à hauteur du carrefour avec l'avenue Pré Renaud en exploitant son rôle vitrine d'entrée de ville.

A l'arrière, l'intégration du bâti dans le site se fera en douceur. Un travail sur le paysagement et la végétalisation des abords permettra de gérer l'interface entre espace naturel et espace urbanisé tout en intégrant les voies d'accès, de livraisons et la connexion à la future liaison cyclable prévue en limite ouest d'opération, réalisée dans l'emprise de la zone 1AUe pour ne pas morceler la parcelle agricole en amont. Ces espaces extérieurs bénéficieront largement aux usagers en participant à l'animation de la structure commerciale (terrasses, parvis d'entrée, parcs, stationnement vélo, cheminements, etc.)

**2.** Les accès au site se feront :

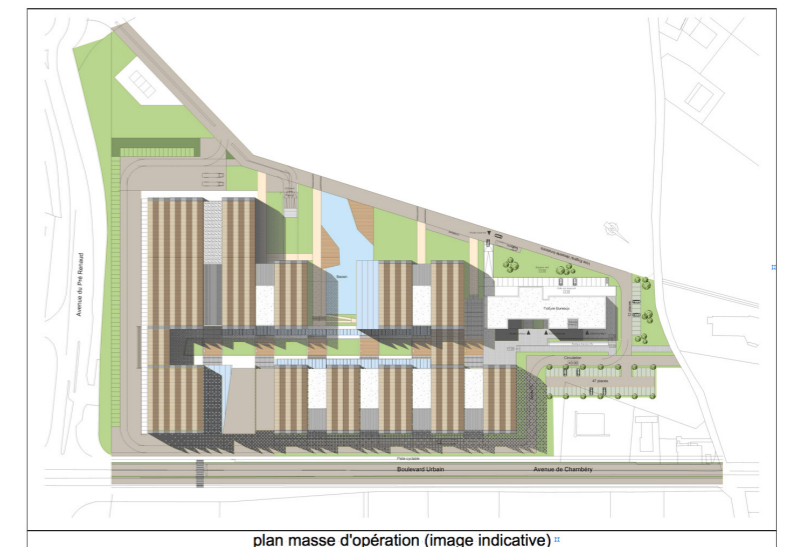
- depuis l'avenue Pré Renaud pour la partie commerces,
- depuis la rue Costa de Beauregard pour la partie bureaux.

Une boucle de desserte interne permettra d'assurer les livraisons sur toute la périphérie du bâtiment. Le stationnement du public sera majoritairement géré en souterrain dans un souci d'économie du foncier et de préservation de la perméabilité des sols et afin de modérer leur impact visuel.

**3.** Afin de limiter l'étalement urbain, le projet favorisera une certaine densité.

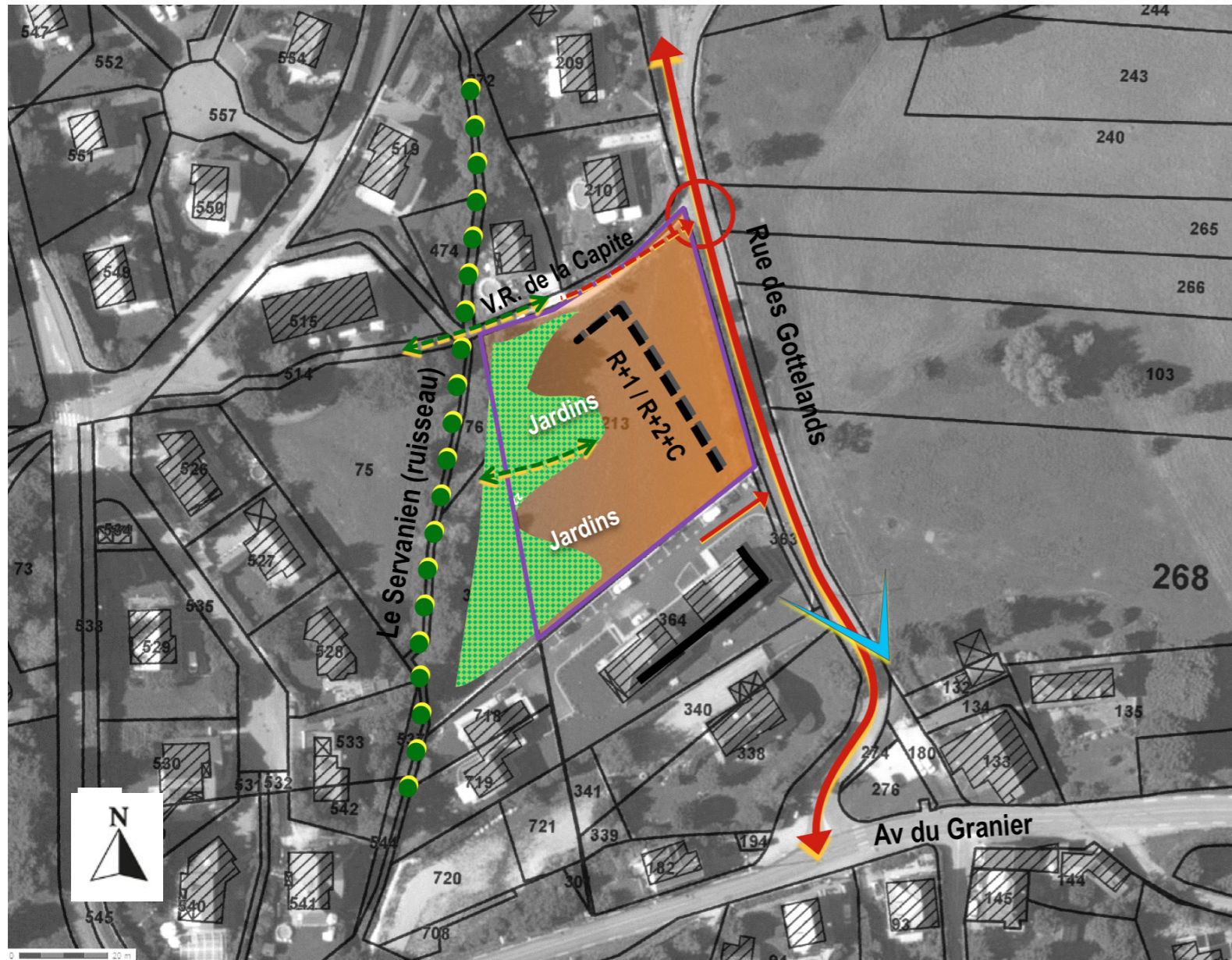
Le mail piétonnier central constituera le cœur de l'opération. Il donnera accès à l'ensemble des commerces et mettra en scène les paysages alentours par des perspectives, des vues... Les cellules commerciales seront couronnées de toitures cadencées organisées autour de sa place ou rue centrale.

Le projet se veut en rupture avec les bâtiments commerciaux parallélépipédiques traditionnellement observés dans les entrées de villes. Il veut ouvrir la voie à d'autres modes de faire la ville dans ces secteurs routiers d'entrées d'agglomérations : des modes en plus grande harmonie avec l'environnement et l'utilisateur et plus en adéquation avec l'évolution des pratiques urbaines.



**ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIF GÉNÉRAL** - petit secteur à urbaniser sur la montée des Gottelands, en limite avec Barberaz. Organiser la densification de ce secteur résidentiel dans le prolongement d'une opération d'habitat intermédiaire déjà réalisée en amont du site.

**SCHÉMA DE PRINCIPE et légende commentée ci-contre**



**PHASAGE DE L'URBANISATION ET RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION**

Secteur classé en zone U. Pas de condition particulière d'ouverture à l'urbanisation.

**ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**

**Typologie :**

Intermédiaire, petit collectif  
Le gabarit varie entre R+1 et R+2+C

**Nombre indicatif de logements :**

9 à 19 logements soit environ 40 logements à l'hectare

**Mixité sociale :**

/

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS LIÉS À LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**

**1.** L'accès-depuis la montée des Gottelands, se fait côté nord de l'opération, sans possibilité de bouclage. Le chemin rural de la Capite est mutualisé avec les maisons pavillonnaires existantes. Une possibilité de continuité piétonne en direction de Barberaz peut être étudiée.

**2.** L'implantation du bâti privilégie la limitation des vis-à-vis par rapport aux constructions existantes et un étagement dans la pente avec un orientation dominante Est-Ouest. Elle se fait également au plus près de la desserte et permet ainsi de dégager des espaces verts ou secteur de jardins sur la partie la mieux exposée tout en gérant la dénivelé.

**3.** La conception des bâtiments optimise la topographie importante du site pour limiter les mouvements de terrains, créer un épannelage des toitures et intégrer le stationnement.

**4.** En limite ouest du site, le bâti doit respecter une distance par rapport au ruisseau (pour partie sur Barberaz). Le cordon boisé le long du ruisseau est à préserver participant à la qualité paysagère et environnementale du site. Des secteurs de jardins sont aménagés.

**5.** Les logements en habitat collectif et intermédiaire sont traversants ou bi-orientés. La création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions doit être limitée au maximum. Les constructions présentent une couverture minimum de 30% de leur énergie primaire (besoins eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables. L'opération prévoit une aire de compostage de proximité.

**ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIF GÉNÉRAL** - secteur situé au bout de l'impasse Gay Lussac dans le quartier Féjaz. Organiser la densification de ce secteur à l'articulation du tissu pavillonnaire et des activités économiques. Permettre une liaison piétonne avec la rue George Clémenceau.

**SCHÉMA DE PRINCIPE et légende commentée ci-contre**



**PHASAGE DE L'URBANISATION ET RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION**

Secteur classé en zone U. Pas de condition particulière d'ouverture à l'urbanisation.

**ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**

- Typologie :**  
Intermédiaire et individuel groupé  
Le gabarit est de R+1+C
- Nombre indicatif de logements :**  
6 à 10 logements soit environ 20 logements à l'hectare
- Mixité sociale :**  
/

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS LIÉS À LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**

1. L'accès se fait dans le prolongement de l'impasse Gay Lussac pour desservir le tènement dans sa profondeur, en utilisant l'accès actuel de la propriété bâtie. Les stationnements aériens sont mutualisés et gérés à l'entrée du site.
2. L'implantation du bâti privilégie globalement une orientation Sud-Ouest des façades principales. Les constructions s'implantent en peigne pour optimiser la parcelle dans sa longueur.
3. Un secteur de jardin ou espaces verts collectifs est préservé au nord-est de la parcelle permettant de conserver une partie du terrain cultivé aujourd'hui (vignes et potager).
4. Un cheminement piéton permet de rejoindre à terme la rue Clémenceau à travers le tissu pavillonnaire (emplacement réservé), axe modes doux structurant pour la liaison Féjaz - centre ville de La Ravoire.
5. Les logements en habitat intermédiaire sont traversants ou bi-orientés. La création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions doit être limitée au maximum. Les constructions présentent une couverture minimum de 30% de leur énergie primaire (besoins eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables. L'opération prévoit une aire de compostage de proximité.

**ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIF GÉNÉRAL** - secteur situé sur le coteau de la Villette en bordure d'un petit noyau d'habitat ancien et desservi par l'avenue du collège. Organiser la densification de ce secteur résidentiel en créant une limite bâtie aval structurée, intégrant l'exposition aux nuisances acoustiques de la voie ferrée et de la voie rapide urbaine.

**SCHÉMA DE PRINCIPE et légende commentée ci-contre**



**PHASAGE DE L'URBANISATION ET RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION**

Secteur classé en zone U. Pas de condition particulière d'ouverture à l'urbanisation.

**ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**

**Typologie :**

Intermédiaire et individuel groupé  
Le gabarit varie du R+1+C au R+2+C

**Nombre indicatif de logements :**

20 à 30 logements, soit environ 35 logements à l'hectare

**Mixité sociale :**

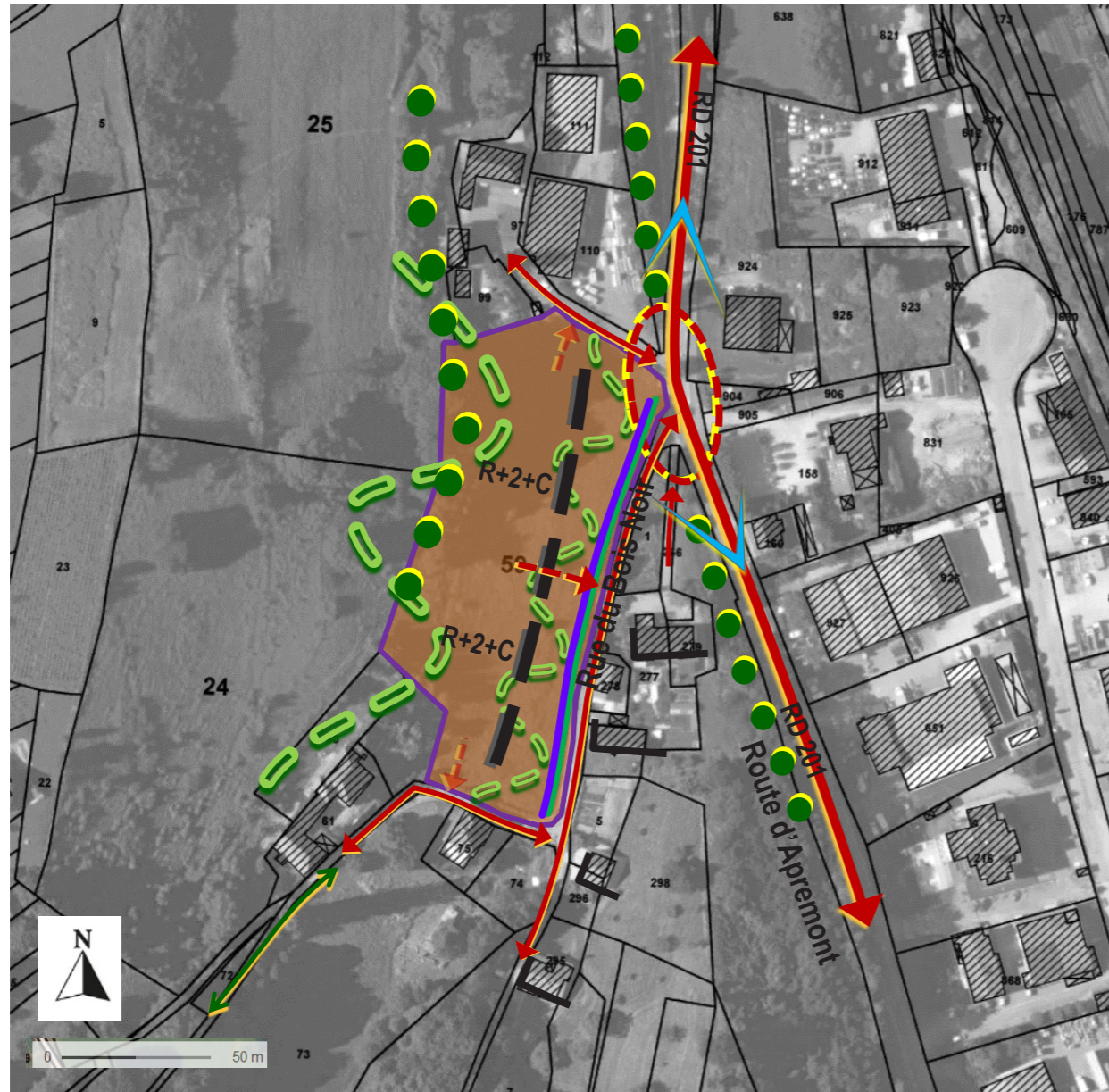
La programmation est affichée au niveau du Règlement graphique.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS LIÉS À LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**

- 1.** L'opération peut comprendre deux accès indépendants qui viennent se brancher sur l'avenue du collège en préservant les principaux arbres en place, sans constituer de voie interne de bouclage.  
Des parkings paysagers sont aménagés au niveau de chacune de ces entrées pour traiter le stationnement aérien.
- 2.** L'intégration du stationnement couvert cherche à profiter au mieux de la topographie du terrain.
- 3.** Un secteur de jardin ou espaces verts collectifs est organisé sous forme de travées paysagères entre les constructions ou sur la bordure Sud de l'opération en transition avec l'espace agricole. Ce secteur est préservé de toute circulation automobile.
- 4.** L'implantation du bâti privilégie une orientation Sud-Nord des façades principales. Les constructions s'implantent en peigne pour réduire l'exposition aux nuisances acoustiques et conserver depuis les travées paysagères entre les constructions une transparence visuelle vers le grand paysage.  
Une graduation de hauteur des bâtiments doit s'organiser de manière décroissante du Nord vers le Sud.
- 5.** Un cheminement cyclo-piéton permet de créer une liaison entre le chemin du Bois Noir et l'avenue du collège, assurant une transition entre l'opération et l'espace agricole.
- 6.** Les logements sont traversants ou bi-orientés.  
La création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions doit être limitée au maximum.  
Les constructions présentent une couverture minimum de 30% de leur énergie primaire (besoins eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.  
L'opération prévoit une aire de compostage de proximité.

**ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIF GÉNÉRAL** - secteur situé en coteau en bordure du hameau de Néquidé. Organiser la densification de ce secteur résidentiel en assurant une bonne intégration dans la pente et une prise en compte des écoulements d'eau de la zone humide identifiée en amont dans le vallon de Néquidé.

**SCHÉMA DE PRINCIPE et légende commentée ci-contre**



**PHASAGE DE L'URBANISATION ET RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION**

Secteur classé en zone U. Pas de condition particulière d'ouverture à l'urbanisation.

**ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**

**Typologie :**

Intermédiaire, petit collectif  
Le gabarit peut être compris entre R+1 et R+2+C

**Nombre indicatif de logements :**

35 à 50 logements soit environ 40 logements à l'hectare

**Mixité sociale :**

La programmation est affichée au niveau du Règlement graphique.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS LIÉS À LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**

- 1.** L'accès principal se fait en aval du terrain sur la route du Bois Noir. Des accès secondaires sont envisageables pour améliorer la sécurité des accès, l'organisation de la circulation au sein de la future opération, au niveau de la route du Bois Noir en limite Sud du tènement et au niveau de la voie privée existante côté Nord à condition qu'un accord puisse être trouvé.
- 2.** L'aménagement de ce terrain doit préserver et valoriser le fossé d'écoulement des eaux du vallon de Néquidé. L'accès est à gérer sous forme de passerelle.
- 3.** L'intégration du stationnement couvert cherche à profiter au mieux de la topographie du terrain.
- 4.** L'implantation du bâti doit présenter un front bâti discontinu pour conserver des transparences visuelles sur le coteau.
- 5.** Les espaces verts collectifs s'organisent préférentiellement sur la bordure aval du terrain en transition avec la route du Bois Noir. L'opération prévoit au minimum une aire de compostage de proximité.
- 6.** Les logements sont traversants ou bi-orientés. La création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions doit être limitée au maximum. Les constructions présentent une couverture minimum de 30% de leur énergie primaire (besoins eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables. L'opération prévoit une aire de compostage de proximité.

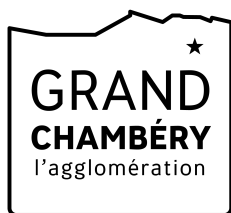


**4.1**

**Règlement écrit**

Modification simplifiée n°02  
approuvée par délibération  
du conseil communautaire du :

27 juin 2019



# **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA RAVOIRE**

**Dossier pour APPROBATION**

**Règlement écrit**

*Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil communautaire du 27 juin 2019*

*Le vice-président,  
Lionel Mithieux*



## Sommaire

<b>Titre I – dispositions applicables aux ZONES URBAINES .....</b>	<b>4</b>
CHAPITRE 1 – ZONE UA .....	5
CHAPITRE 2 – ZONE UB .....	11
CHAPITRE 3 – ZONE UC .....	19
CHAPITRE 4 – ZONE UD .....	28
CHAPITRE 5 – ZONE UE .....	40
CHAPITRE 6 – ZONE UG .....	50
CHAPITRE 7 – ZONE UR .....	57
<b>Titre II – dispositions applicables aux ZONES A URBANISER .....</b>	<b>60</b>
CHAPITRE 1 – ZONE 1AUB PLANTAZ .....	61
CHAPITRE 3 – ZONE 1AUE ROC NOIR .....	69
<b>Titre III – dispositions applicables à la ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>78</b>
<b>Titre IV – dispositions applicables à la ZONE NATURELLE .....</b>	<b>88</b>
<b>Titre V – dispositions relatives AUX ELEMENTS PARTICULIERS .....</b>	<b>99</b>
FICHE N°01 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE .....	100
FICHE N°02 - DISPOSITIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS .....	102
FICHE N°03 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BATI .....	104
FICHE N°04 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS .....	106
FICHE N°05 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES .....	109
FICHE N°06 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT BRUYANTES .....	111
FICHE N°07 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRACES DE PRINCIPE ET EMPLACEMENT RESERVE AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS .....	112
FICHE N°08 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX COTES ALTIMÉTRIQUES DANS LA ZONE AÉRONAUTIQUE DE DÉGAGEMENT .....	113
<b>DEFINITIONS ET SIGLES .....</b>	<b>114</b>

**Titre I – dispositions applicables  
aux ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1 – ZONE UA

## POUR INFORMATION

La zone UA correspond au nouveau centre ville de La Ravoire, qui est couvert par une Zone d'Aménagement Concerté\*.

La vocation principale de la zone UA est d'accueillir de l'habitat collectif. Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour favoriser la diversité des fonctions urbaines.

La zone UA comprend le secteur suivant :

- **UAI3** - correspondant au secteur de la zone UA soumise aux prescriptions de la zone 3 du Plan de Prévention des Risques Inondation\* du bassin chambérien.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt ;
- les constructions à usage agricole et forestier ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à la réalisation d'une construction autorisée ou bien d'équipements, installations ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS

- les activités artisanales sous réserve de correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants sous réserve de s'intégrer dans l'environnement naturel et bâti et de ne pas occasionner de nuisances pour le quartier.

### Risques naturels

Pour le secteur UAI3, il convient de se référer à la [FICHE N°4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS](#) en fin du Règlement écrit.

### Risques technologiques associés aux ouvrages de transport de gaz et d'hydrocarbures

Pour les secteurs situés dans la zone d'effet associée aux ouvrages de transport de gaz, il convient de se référer à la [FICHE N°5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES](#) en fin du Règlement écrit.

## Nuisances sonores liées aux infrastructures routières

Pour les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, il convient de se référer à la [FICHE N°6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES](#) en fin du Règlement écrit.

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### Mixité sociale\*

Cette zone est couverte par un secteur de mixité sociale repéré au Règlement graphique. La totalité des opérations d'habitat comprises dans la ZAC VALMAR doit respecter au final une part d'au moins 20% de logements locatifs sociaux.

## SECTION II – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Hauteur maximale des constructions

##### Définition

*La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel à son aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.*

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

La hauteur des constructions est de 25 m maximum, équivalent à un gabarit maximum de R + 7 niveaux.

La hauteur des annexes\* est limitée à 3,5 m ramenée à 2,5 m maximum sur la limite séparative et la limite d'emprise publique.

##### Dans le secteur UAi3 :

Une tolérance de 0,30 m est admise pour arriver à un nombre entier d'étages.

#### Recul par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique

L'implantation des constructions est libre. Toutefois, l'implantation à l'alignement\* des constructions voisines peut être imposée.

Le survol de l'espace public est autorisé lorsque les saillies\* font moins de 2,50m de largeur et se situent à plus de 4 m du sol.

#### Recul par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

#### Recul par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions doivent respecter des volumes simples soigneusement implantés. Elles doivent faire place à la création architecturale contemporaine et favoriser les principes bioclimatiques.

Les constructions annexes\* doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

### Caractéristiques architecturales des façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs séparatifs ou aveugles doivent être traités avec autant de soin que les façades principales.

Les éléments de type caisson, installation aérothermique, volet roulant, boîtier et coffret de toute nature... doivent être intégrés à la façade.

### Caractéristiques architecturales des toitures

Les toitures terrasses doivent présenter un acrotère\* d'une hauteur minimum de 1m.

Toute émergence technique dont la hauteur est supérieure à celle de l'acrotère\* doit respecter un retrait minimum de 3m.

### Caractéristiques des clôtures\*

Les clôtures\* ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur maximale des clôtures\*, incluant les portails, ne doit pas dépasser 1,6 m.

Le soubassement ou toute autre partie opaque ne doit pas dépasser le tiers de la hauteur totale. La

Dans le cas de soubassement, la circulation de l'eau de pluie et de la microfaune doivent être prises en compte.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures\* ne doivent pas constituer de masque ou de gêne en tout point du triangle de visibilité.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Proportion minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

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

### Espaces libres et de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Les aires de stationnement en surface doivent comporter un arbre de moyen ou grand développement pour 4 places.

Pour l'aménagement paysager dont les haies, les essences locales sont prescrites et choisies parmi la liste d'essences locales proposées au niveau de la [FICHE N°2 DISPOSITIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS](#)

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives ou allergisantes est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique de thuya et de laurier est interdit. Les haies arbustives devront être composées de plusieurs essences locales.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des haies ne doit pas excéder la hauteur de 1 m en tout point du triangle de visibilité.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher\* cumulées égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doit comporter au moins une aire de compostage collectif prévue sur un espace en pleine terre de 5m<sup>2</sup> minimum.

**STATIONNEMENT**

L'organisation du stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou dessertes collectives.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITATION</b>	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement, sauf dans le cas de résidence sénior services, où ce taux est ramené à 0,5 place par logement. ;</li> <li>- 100% de ces places doivent être couvertes et aménagées dans le volume de la construction principale. Pour les constructions en logement collectif ou intermédiaire, les places couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale peuvent être réalisées en box fermés uniquement pour les logements de l'opération qui comportent au moins une cave privative ou un cellier.</li> <li>- 5% des places de véhicule automobile doivent être aménagées pour les Personnes à Mobilité Réduite, avec un minimum de 1 place par opération.</li> </ul>
<b>ACTIVITÉS</b>	
Construction à usage de commerce de détail et artisanat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de SP ;</li> <li>- 100% de ces places doivent être couvertes et aménagées dans le volume de la construction principale.</li> </ul>
Construction à usage de bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de SP ;</li> <li>- 100% de ces places doivent être couvertes et aménagées dans le volume de la construction principale.</li> </ul>
Construction à usage de restauration, hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places pour 3 chambres ;</li> <li>- 1 place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> </ul> <p>Ces normes ne sont pas cumulatives. Il est fait application de la norme la plus contraignante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% de ces places doivent être couvertes et aménagées dans le volume de la construction principale.</li> </ul>
<b>STATIONNEMENT DES CYCLES POUR HABITATION ET ACTIVITÉS</b>	
<p>- 1 (ou plusieurs) local ou emplacement couvert et sécurisé avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des cycles avec 1 emplacement de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher*. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposer d'une alimentation électrique. Il doit être rapidement et facilement accessible.</p> <p>Cette règle ne s'applique par dans le cas de résidence sénior services.</p>	

**AUTRES MODALITÉS D'APPLICATION**

- En cas d'extension\* du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher\* doit justifier du respect des règles de stationnement.
  - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
  - Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :
    - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 200 m de l'opération ;
    - soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.
- Il peut être appliqué des principes de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (logement / activité), autorisant une mutualisation avec les places affectées aux logements. Le nombre de places ne peut toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****Accès aux voies ouvertes au public**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

**Desserte par les voies publiques ou privées**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

**DESSERTE PAR LES RESEAUX****Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

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

**Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination\* doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales, ou de restauration dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

**Gestion des eaux pluviales**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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

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

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

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Cette noue paysager suivant sa conception peut servir de rétention compensatoire.

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

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

### **Desserte par les réseaux publics d'énergie**

Dans toute opération d'aménagement, toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et du câble doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs de branchement aux divers réseaux doivent être encastrés et/ou habillés.

Sauf impossibilités techniques, ces dispositions s'appliquent aux opérations de réhabilitation\* ou de rénovation.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

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

## CHAPITRE 2 – ZONE UB

### POUR INFORMATION

La zone UB recouvre les secteurs d'ensembles de grands immeubles d'habitat collectifs existants correspondant au quartier du Vallon Fleuri, de Pré Hibou et de Féjaz.

La vocation principale de la zone UB est de pérenniser cette vocation résidentielle. Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour favoriser la diversité des fonctions urbaines.

La zone UB comprend le secteur suivant :

- **UBi3** - correspondant au secteur de la zone UB soumise aux prescriptions de la zone 3 du Plan de Prévention des Risques Inondation\* du bassin chambérien.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage industriel et entrepôt ;
- les constructions à usage agricole et forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à la réalisation d'une construction autorisée ou bien d'équipements, installations ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité.

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS

- les activités artisanales sous réserve de correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants sous réserve de s'intégrer dans l'environnement naturel et bâti et de ne pas occasionner de nuisances pour le quartier.
- dans le secteur concerné par une servitude de projet, figuré par une trame au Règlement graphique (cf. Document n°4 du PLU), les annexes\* séparées de la construction principale d'une surface de plancher\* cumulée maximum de 30 m<sup>2</sup> non renouvelable, et l'adaptation, le changement de destination\*, la réfection et l'extension\* limitée non renouvelable des constructions existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global par la collectivité et pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU.

### Risques naturels

Pour le secteur UBi3, il convient de se référer à la [FICHE N°4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS](#) en fin du Règlement écrit.

## Nuisances sonores liées aux infrastructures routières

Pour les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, il convient de se référer à la [FICHE N°6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES](#) en fin du Règlement écrit.

## Tracés de principe

Pour le secteur concerné par un repérage de tracé de principe au règlement graphique, il convient de se référer à la [FICHE N°7 DISPOSITIONS RELATIVES AU TRACÉ DE PRINCIPE ET EMPLACEMENT RESERVE AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS](#) en fin du Règlement écrit.

## SECTION II – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Hauteur maximale des constructions

##### Définition

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel à son aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

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

La hauteur des nouvelles constructions est de 20 m maximum, équivalent à un gabarit maximum de R + 5 niveaux.

Pour les constructions existantes présentant une hauteur supérieure à 20 m, la mise en place d'une isolation par l'extérieure est autorisée dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

La hauteur des annexes\* non accolée est limitée à 3,5 m ramenée à 2,50 m maximum sur la limite séparative et la limite d'emprise publique.

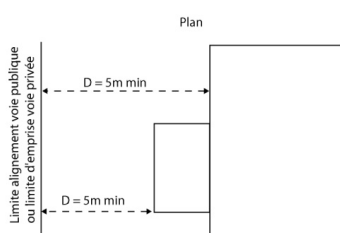
#### Dans le secteur UBi3 :

Une tolérance de 0,30 m est admise pour arriver à un nombre entier d'étages.

#### Recul par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

*Schéma informatif (vue en plan) ci-dessous :*



Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies\*, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 1,50 m.

Une implantation différente peut être prescrite quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Les annexes\* peuvent s'implanter librement.

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 4m, à partir du bord du bassin.

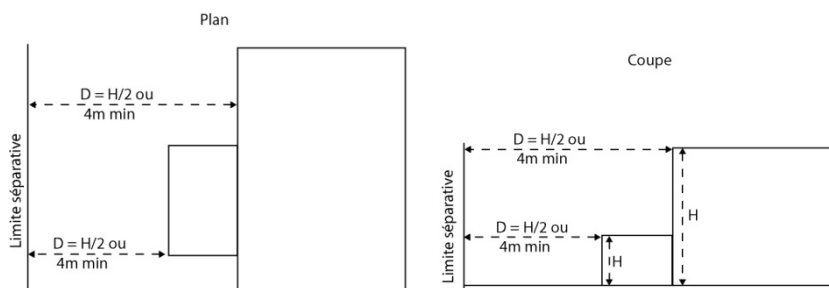
Pour les constructions existantes, le recul par rapport à l'alignement\* peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieure.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

**Recul par rapport aux limites séparatives\***

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Schémas informatifs ci-dessous :



Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies\*, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 1,50 m.

Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite séparative\* peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieure, dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

Les annexes\* peuvent s'implanter librement.

Pour les piscines, la distance du bord du bassin avec la limite séparative doit être supérieure à la distance entre le bord du bassin et la construction principale existante ou nouvelle. Pour les piscines présentant une surface de bassin supérieure à 10m<sup>2</sup>, elles doivent par ailleurs être implantées à une distance minimale de 4m de la limite séparative.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Lorsque la limite séparative\* est définie par un cours d'eau, le recul doit correspondre aux dispositions présentées au niveau de la [FICHE N°1 RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE](#)

**Recul par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières mais l'implantation des constructions non contigües doit veiller à minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions, pour maintenir des apports solaires en hiver et à l'intersaison en façades au niveau des niveaux inférieurs.

**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions doivent respecter des volumes simples soigneusement implantés. Elles doivent faire place à la création architecturale contemporaine et favoriser les principes bioclimatiques.

Les constructions annexes\* doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

**Caractéristiques architecturales des façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs séparatifs ou aveugles doivent être traités avec autant de soin que les façades principales.

Les éléments de type caisson, installation aérothermique, volet roulant, boîtier et coffret de toute nature... doivent être intégrés à la façade.

**Caractéristiques architecturales des toitures**

Les toitures terrasses doivent présenter un acrotère\* d'une hauteur minimum de 1m.

Toute émergence technique dont la hauteur est supérieure à celle de l'acrotère\* doit respecter un retrait minimum de 3m.

**Caractéristiques des clôtures\***

Les clôtures\* ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur maximale des clôtures\*, incluant les portails, ne doit pas dépasser 1,6 m.

Le soubassement ou toute autre partie opaque ne doit pas dépasser le tiers de la hauteur totale.

Dans le cas de soubassement, la circulation de l'eau de pluie et de la microfaune doivent être prises en compte.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures\* ne doivent pas constituer de masque ou de gêne en tout point du triangle de visibilité.

**Performances énergétiques et recours à une production minimale d'énergie renouvelable**

Toute nouvelle opération présentant une surface de plancher\* cumulée égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doit présenter une couverture minimum de 30% de son énergie primaire\* (besoins ECS\*, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****Proportion minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageables**

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

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

Les aires de stationnement en surface sont pour 50% minimum composés de revêtement perméables.

## Espaces libres et de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Les aires de stationnement en surface doivent comporter un arbre de moyen ou grand développement pour 4 places, en tenant compte des arbres en place avant l'aménagement de l'aire de stationnement ou à proximité immédiate.

Pour l'aménagement paysager dont les haies, les essences locales sont prescrites et choisies parmi la liste d'essences locales proposées au niveau de la [FICHE N°2 DISPOSITIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS](#)

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives ou allergisantes est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique de thuya et de laurier est interdit. Les haies arbustives devront être composées de plusieurs essences locales.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des haies ne doit pas excéder la hauteur de 1 m en tout point du triangle de visibilité.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher\* cumulée égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doit comporter au moins une aire de détente et de jeux d'une surface d'un seul tenant de 50m<sup>2</sup> minimum et une aire de compostage collectif prévue sur un espace en pleine terre de 5m<sup>2</sup> minimum.

Pour les éléments de paysage repérés pour des raisons écologique, se référer à la [FICHE N°1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE](#).

## STATIONNEMENT

L'organisation du stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou dessertes collectives.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	PLACES DE STATIONNEMENT
<b>HABITATION</b>	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher*, avec un minimum de 1 place par logement.</li> <li>- 50% minimum de l'ensemble de ces places doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale.</li> </ul> <p>Pour les constructions en logement collectif ou intermédiaire, les places couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale peuvent être réalisées en box fermés uniquement pour les logements de l'opération qui comportent au moins une cave privative ou un cellier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5% des places de véhicule automobile doivent être aménagées pour les Personnes à Mobilité Réduite, avec un minimum de 1 place par opération.</li> </ul> <p>Pour toute opération présentant une surface de plancher* cumulée égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup>, une place visiteur, par tranche de 5 logements.</p>
<b>ACTIVITÉS</b>	
Construction à usage de commerce et artisanat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de SP ;</li> <li>- 50% minimum de ces places doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale.</li> </ul>
Construction à usage de bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de SP ;</li> <li>- 50% minimum de ces places doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale.</li> </ul>
Construction à usage de restauration, hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places pour 3 chambres ;</li> </ul>

hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> <li>Ces normes ne sont pas cumulatives. Il sera fait application de la norme la plus contraignante.</li> <li>- 50% minimum de ces places doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale.</li> </ul>
<b>STATIONNEMENT DES CYCLES POUR HABITATION ET ACTIVITÉS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 (ou plusieurs) local ou emplacement couvert et sécurisé avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des cycles avec 1 emplacement de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher*. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposer d'une alimentation électrique. Il doit être rapidement et facilement accessible.</li> <li>- des arceaux extérieurs par immeuble d'habitat collectif à proximité des entrées.</li> </ul>	
<b>AUTRES MODALITÉS D'APPLICATION</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le calcul du nombre de places est établi à partir de la surface plancher totale de l'opération et ramené à l'arrondi le plus proche.</li> <li>▪ Pour le calcul des places couvertes, c'est le nombre entier inférieur qui est retenu.</li> <li>▪ En cas d'extension* d'une construction existante, seule la nouvelle surface de plancher* doit justifier du respect des règles de stationnement. Quand cette extension* concerne un logement, ces normes ne s'appliquent que si cela crée une unité habitable nouvelle.</li> <li>▪ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.</li> <li>▪ Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 200 m de l'opération ;</li> <li>- soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il peut être appliqué des principes de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (logement / activité), autorisant une mutualisation avec les places affectées aux logements. Le nombre de places ne peut toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.</li> </ul>	

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la préservation d'éléments paysagers répertoriés.

Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefour, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès,...)

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

La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être fait de manière à permettre le stationnement d'attente d'un véhicule en dehors de la voirie publique ou desserte collective. Ce retrait n'est pas exigé dans le cas du remplacement ou de la mise en place d'un portail, sur les voies où les portails présentent un alignement\*.

Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, conteneurs d'ordures ménagères, compteurs,...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

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

Pour toute opération présentant une surface de plancher\* cumulée supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, les accès à usage exclusif des piétons et de cycles sont imposés et doivent présenter une largeur minimum de 1,5 m. En cas de réalisation d'aménagement de type zone de rencontre pour la desserte interne de l'opération, cette règle ne s'applique pas.

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage aisé des ordures ménagères ou le déneigement.

L'autorisation de construire est subordonnée à la programmation de voies privées ou de tous autres aménagements nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 mètres (bande roulante). Cette largeur minimum doit être portée à 4,80 m (bande roulante) si elle dessert une opération présentant une surface de plancher\* cumulée supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* sauf si cette voie est raccordée aux deux extrémités aux voies existantes, avec un accès d'entrée et un accès de sortie validés par la collectivité, et permet un sens unique de circulation.

En cas de réalisation d'aménagement de type zone de rencontre pour la desserte interne de l'opération, cette largeur d'emprise minimale correspond à la largeur d'emprise totale de la zone de rencontre.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, déneigement...).

## DESSERTES PAR LES RESEAUX

### **Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

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

### **Desserte par les réseaux publics d'assainissement**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination\* doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales, ou de restauration dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **Gestion des eaux pluviales**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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

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

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

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Cette noue paysager suivant sa conception peut servir de rétention compensatoire.

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

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

### **Desserte par les réseaux publics d'énergie**

Dans toute opération d'aménagement, toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et du câble doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs de branchement aux divers réseaux doivent être encastrés et/ou habillés.

Sauf impossibilités techniques, ces dispositions s'appliquent aux opérations de réhabilitation\* ou de rénovation.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

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

## CHAPITRE 3 – ZONE UC

### POUR INFORMATION

La zone UC recouvre des secteurs mixtes d'habitat individuel et collectif.

La vocation principale de la zone UC est d'accueillir de l'habitat de moyenne densité. Les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour obtenir une diversité des fonctions urbaines.

La zone UC comprend le secteur suivant :

- **UCi3** - correspondant au secteur de la zone UC soumise aux prescriptions de la zone 3 du Plan de Prévention des Risques Inondation\* du bassin chambérien.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- les nouvelles constructions à usage industriel et entrepôt ;
- les nouvelles constructions à usage de commerce ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à la réalisation d'une construction autorisée ou bien d'équipements, installations ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité.

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS

- dans les secteurs concernés par une servitude de projet, figurés par une trame au Règlement graphique (cf. Document n°4 du PLU), les annexes\* séparées de la construction principale d'une surface de plancher cumulée maximum de 30 m<sup>2</sup> non renouvelable, et l'adaptation, le changement de destination\*, la réfection et l'extension\* limitée non renouvelable des constructions existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions à usage principal d'habitation, et 60 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage principal d'activité, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global par la collectivité et pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU.
- l'extension\* des constructions à usage de commerce, dans la limite de 60m<sup>2</sup> SP et à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone ;
- les activités artisanales à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

## Repérage patrimonial

Pour les secteurs et éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, il convient de se référer à la [FICHE N°3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI](#) en fin du Règlement écrit.

## Risques naturels

Pour le secteur UCi3 et pour le secteur de la zone UC concerné par la bande de sécurité le long la digue de la Leysse, il convient de se référer à la [FICHE N°4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS](#) en fin du Règlement écrit.

## Risques technologiques associés aux ouvrages de transport de gaz et d'hydrocarbures

Pour les secteurs situés dans la zone d'effet associée aux ouvrages de transport de gaz, il convient de se référer à la [FICHE N°5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES](#) en fin du Règlement écrit.

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### Mixité sociale\*

Sauf indication portée au Règlement graphique (Cf. Document 4.2 du PLU), toute nouvelle opération présentant une surface de plancher\* cumulée égale ou supérieure à 600 m<sup>2</sup> à destination d'habitat doit comporter un minimum de 20% de logement social (locatif et/ou accession).

## SECTION II – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Hauteur maximale des constructions

##### *Définition*

*La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel à son aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.*

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

Sauf indication portée au Règlement graphique (Cf. Document 4.2 du PLU), la hauteur des nouvelles constructions est de 17 m maximum, équivalent à un gabarit maximum de R + 4 niveaux.

Pour les constructions existantes présentant une hauteur supérieure à 17 m, la mise en place d'une isolation par l'extérieure est autorisée dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

La hauteur des annexes\* non accolée est limitée à 3,5 m ramenée à 2,50 m maximum sur la limite séparative et la limite d'emprise publique.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

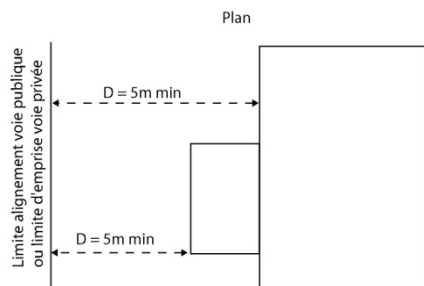
**Dans le secteur UCi3 :**

Une tolérance de 0,30 m est admise pour arriver à un nombre entier d'étages.

**Recul par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation, sauf en cas d'indication portée au Règlement graphique (Cf. Document 4.2 du PLU), qui rend possible une implantation jusqu'en limite de la ligne de recul.

*Schéma informatif (vue en plan) ci-dessous :*



Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies\*, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 1,50 m.

Une implantation différente peut être prescrite quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Les annexes\* peuvent s'implanter librement.

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 4m, à partir du bord du bassin.

Pour les constructions existantes, le recul par rapport à l'alignement\* peut être réduit, dans la limite de 30 cm d'épaisseur, en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieure.

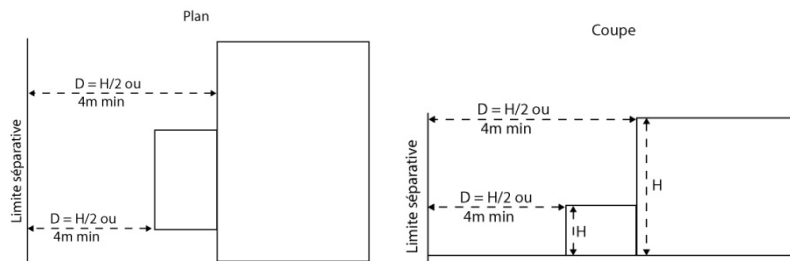
En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas :

- aux clôtures\* et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux équipements publics ou d'intérêt collectif \* ;
- à l'extension\* d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement\* du bâti existant ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

**Recul par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Schémas informatifs ci-dessous :



Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies\*, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 1,50 m.

Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite séparative\* peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieure, dans la limite de 30cm d'épaisseur.

Les annexes\* peuvent s'implanter librement.

Pour les piscines, la distance du bord du bassin avec la limite séparative doit être supérieure à la distance entre le bord du bassin et la construction principale existante ou nouvelle. Pour les piscines présentant une surface de bassin supérieure à 10m<sup>2</sup>, elles doivent par ailleurs être implantées à une distance minimale de 4m de la limite séparative.

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

- aux clôtures\* et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif \* ;
- à l'extension\* d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement\* du bâti existant, le long de cette limite ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments jointifs, présentant une cohérence architecturale ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Toutefois, lorsque la limite séparative\* est définie par un cours d'eau\*, le recul doit strictement correspondre aux dispositions présentées au niveau de la [FICHE N°1 RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE](#)

## **Recul par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières mais l'implantation des constructions non contigües doit veiller à minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions, pour maintenir des apports solaires en hiver et à l'intersaison en façades au niveau des niveaux inférieurs.

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions nouvelles et les réhabilitations\* doivent respecter des volumes simples soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu, favorisant des principes bioclimatiques.

Les adjonctions et les constructions annexes\* doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Pour les éléments repérés au règlement graphique au titre du paysage bâti, à protéger ou à mettre en valeur pour des raisons d'ordre culturel, historique ou architectural, se référer à de la [FICHE N°3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI](#)

## Caractéristiques architecturales des façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs séparatifs ou aveugles doivent être traités avec autant de soin que les façades principales.

Les éléments de type caisson, installation aérothermique, volet roulant, boîtier et coffret de toute nature... doivent être intégrés à la façade.

## Caractéristiques architecturales des toitures

Les toitures terrasses doivent présenter un acrotère\*.

Toute émergence technique doit rester sous la cote d'acrotère\* ou respecter un retrait minimum de 3m.

## Caractéristiques des clôtures\*

Les clôtures\* ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur maximale des clôtures\* , incluant les portails, ne doit pas dépasser 1,6 m. Cette hauteur peut exceptionnellement être portée à 2m maximum le long des axes bruyants ou en cas de justification d'intégration paysagère.

Le soubassement ou toute autre partie opaque ne doit pas dépasser le tiers de la hauteur totale.

Des murs plein peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un mur en pierre existant, en présentant une cohérence d'aspect et de hauteur.

Dans le cas de soubassement, la circulation de l'eau de pluie et de la microfaune doivent être prises en compte.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures\* ne doivent pas constituer de masque ou de gêne en tout point du triangle de visibilité.

## Performances énergétiques et recours à une production minimale d'énergie renouvelable

Toute nouvelle opération présentant une surface de plancher\* cumulées égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doit présenter une couverture minimum de 30% de son énergie primaire\* (besoins ECS\*, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Proportion minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

Cela doit représenter 30% minimum de la surface de l'unité foncière\*, dont au moins 15% d'un seul tenant.

Dans le cas de la réalisation de sous-sol enterré, la dalle supérieure, hors circulations et stationnements, constructions, aires de jeux ou terrasses privatives, doit être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum et être végétalisée. A cette condition, cela entre dans le calcul de surface minimum éco-aménageable exigée.

Les aires de stationnement en surface sont pour 50% minimum composés de revêtement perméables. A cette condition, cela entre dans le calcul de surface minimum éco-aménageable exigée.

## Espaces libres et de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Les aires de stationnement en surface doivent comporter un arbre de moyen ou grand développement pour 4 places, en tenant compte des arbres en place avant l'aménagement de l'aire de stationnement ou à proximité immédiate.

Pour l'aménagement paysager dont les haies, les essences locales sont prescrites et choisies parmi la liste d'essences locales proposées au niveau de la *FICHE N°2 DISPOSITIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS*

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives ou allergisantes est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique de thuya et de laurier est interdit. Les haies arbustives devront être composées de plusieurs essences locales.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des haies ne doit pas excéder la hauteur de 1 m en tout point du triangle de visibilité.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher\* cumulée égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doit comporter au moins une aire de détente et de jeux d'une surface d'un seul tenant de 50m<sup>2</sup> minimum et une aire de compostage collectif prévue sur un espace en pleine terre de 5m<sup>2</sup> minimum.

Pour les éléments de paysage repérés pour des raisons écologiques, se référer à la *FICHE N°1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE*

## STATIONNEMENT

### Réalisation des aires de stationnement

L'organisation du stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou dessertes collectives.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher*, avec un minimum de 1 place par logement.</li> <li>- 50% minimum de l'ensemble de ces places doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale.</li> <li>Pour les constructions en logement collectif ou intermédiaire, les places couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale peuvent être réalisées en box fermés uniquement pour les logements de l'opération qui comportent au moins une cave privative ou un cellier.</li> <li>- 5% des places de véhicule automobile doivent être aménagées pour les Personnes à Mobilité Réduite, avec un minimum de 1 place par opération.</li> <li>Pour toute opération présentant une surface de plancher* cumulée égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup>, une place visiteur, par tranche de 5 logements.</li> </ul>
ACTIVITÉS	
Construction à usage de bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de SP ;</li> <li>- 50% minimum de ces places doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale.</li> </ul>

Construction à usage de commerce et artisanat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de SP ;</li> <li>- 50% minimum de ces places doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale.</li> </ul>
Construction à usage de restauration, hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places pour 3 chambres ;</li> <li>- 1 place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> </ul> <p>Ces normes ne sont pas cumulatives. Il est fait application de la norme la plus contraignante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50% minimum de ces places doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale.</li> </ul>
<b>STATIONNEMENT DES CYCLES POUR HABITATION ET ACTIVITÉS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 (ou plusieurs) local ou emplacement couvert et sécurisé avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des cycles avec 1 emplacement de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher*. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposer d'une alimentation électrique. Il doit être rapidement et facilement accessible.</li> <li>- des arceaux extérieurs par immeuble d'habitat collectif à proximité des entrées.</li> </ul>	
<b>AUTRES MODALITÉS D'APPLICATION</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le calcul du nombre de places est établi à partir de la Surface de Plancher totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.</li> <li>▪ Pour le calcul des places couvertes, c'est le nombre entier inférieur qui est retenu.</li> <li>▪ En cas d'extension* d'une construction existante, seule la nouvelle surface de plancher* doit justifier du respect des règles de stationnement. Quand cette extension* concerne un logement, ces normes ne s'appliquent que si cela crée une unité habitable nouvelle.</li> <li>▪ De le cas d'une opération de réhabilitation* du bâti existant ou d'un changement de destination* dans le volume existant, la règle de réalisation de places couvertes ou aménagées dans le volume de la construction peut être adaptée.</li> <li>▪ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.</li> <li>▪ Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 200 m de l'opération ;</li> <li>- soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il peut être appliqué des principes de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (logement / activité), autorisant une mutualisation avec les places affectées aux logements. Le nombre de places ne peut toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.</li> </ul>	

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la préservation d'éléments paysagers répertoriés.

Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefour, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès,...)

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

La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être fait de manière à permettre le stationnement d'attente d'un véhicule en dehors de la voirie publique ou desserte collective. Ce retrait n'est

pas exigé dans le cas du remplacement ou de la mise en place d'un portail, sur les voies où les portails présentent un alignement\*.

Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, conteneurs d'ordures ménagères, compteurs,...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

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

Pour toute opération présentant une surface de plancher\* cumulée supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, les accès à usage exclusif des piétons et de cycles sont imposés et doivent présenter une largeur minimum de 1,5 m. En cas de réalisation d'aménagement de type zone de rencontre pour la desserte interne de l'opération, cette règle ne s'applique pas.

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage aisé des ordures ménagères ou le déneigement.

L'autorisation de construire est subordonnée à la programmation de voies privées ou de tous autres aménagements nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,5 mètres (bande roulante). Cette largeur minimum doit être portée à 4,80 m (bande roulante) si elle dessert une opération présentant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* sauf si cette voie est raccordée aux deux extrémités aux voies existantes, avec un accès d'entrée et un accès de sortie validés par la collectivité, et permet un sens unique de circulation.

En cas de réalisation d'aménagement de type zone de rencontre pour la desserte interne de l'opération, cette largeur d'emprise minimale correspond à la largeur d'emprise totale de la zone de rencontre.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, déneigement...).

## **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

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

### **Desserte par les réseaux publics d'assainissement**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination\* doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales, ou de restauration dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **Gestion des eaux pluviales**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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

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

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

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Cette noue paysager suivant sa conception peut servir de rétention compensatoire.

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

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

### **Desserte par les réseaux publics d'énergie**

Dans toute opération d'aménagement, toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et du câble doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs de branchement aux divers réseaux doivent être encastrés et/ou habillés.

Sauf impossibilités techniques, ces dispositions s'appliquent aux opérations de réhabilitation\* ou de rénovation.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

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

## CHAPITRE 4 – ZONE UD

### POUR INFORMATION

La zone UD recouvre des secteurs principalement composés par de l'habitat individuel.

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

La zone UD comprend les secteurs suivants :

- **UDi2** - correspondant au secteur de la zone UD soumise aux prescriptions de la zone 2 du Plan de Prévention des Risques Inondation\* du bassin chambérien, correspondant à des zones non constructibles.
- **UDi3** - correspondant au secteur de la zone UD soumise aux prescriptions de la zone 3 du Plan de Prévention des Risques Inondation\* du bassin chambérien, correspondant les zones inondables déjà urbanisées et exposées à des risques d'inondation moyens et faibles.
- **UDh** - correspondant aux noyaux bâtis anciens représentatif de l'habitat rural traditionnel de la commune.
- **UDI** - correspondant au quartier pavillonnaire de la colline de l'Echaud.

Des secteurs identifiés par un contour de pointillés roses au Règlement graphique sont couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation\* (cf. document 3 du PLU).

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

##### Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage industriel et entrepôt ;
- les nouvelles constructions à usage de commerce ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à la réalisation d'une construction autorisée ou bien d'équipements, installations ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité.

##### Dans le secteur UDi2 :

Se référer au règlement du PPRI.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS

### Dans l'ensemble de la zone :

- l'extension\* des constructions à usage agricole, dans la limite de 60m<sup>2</sup> SP et à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone ;
- l'extension\* des constructions à usage de commerce, dans la limite de 60m<sup>2</sup> SP et à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone ;
- les activités artisanales à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone ;
- dans les secteurs concernés par une servitude de projet, figurés par une trame au Règlement graphique (cf. Document n°4 du PLU), les annexes\* séparées de la construction principale d'une surface de plancher\* cumulée maximum de 30 m<sup>2</sup> non renouvelable, et l'adaptation, le changement de destination\*, la réfection et l'extension\* limitée non renouvelable des constructions existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions à usage principal d'habitation, et 60 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage principal d'activité, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global par la collectivité et pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU.
- dans les secteurs concernés par une OAP\*, toute opération, construction ou installation autorisée à condition d'être compatible avec les principes d'aménagement et de programmation au niveau de l'OAP\* (cf. document 3 du PLU).

### Dans le secteur UDh :

- les démolitions, lorsqu'elles sont autorisées.

## **Trame Verte et Bleue**

Pour les éléments de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, se référer à la [FICHE N°1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE](#)

## **Terrains cultivés en milieu urbain**

Pour les secteurs repérés comme trame de jardin cultivé en milieu urbain sur le règlement graphique, il convient de se référer à la [FICHE N°1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE](#) en fin du Règlement écrit.

## **Repérage patrimonial**

Pour les secteurs et éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, il convient de se référer à la [FICHE N°3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI](#) en fin du Règlement écrit.

## **Risques naturels**

Pour les secteurs UDi2 et UDi3, et pour le secteur de la zone UD concerné par la bande de sécurité le long la digue de la Leysse, il convient de se référer à la [FICHE N°4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS](#) en fin du Règlement écrit.

## **Risques technologiques associés aux ouvrages de transport de gaz et d'hydrocarbures**

Pour les secteurs situés dans la zone d'effet associée aux ouvrages de transport de gaz, il convient de se référer à la [FICHE N°5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES](#) en fin du Règlement écrit.

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Mixité sociale\***

Il n'est pas prévu de prescriptions particulières sauf indication portée au Règlement graphique.

## SECTION II – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

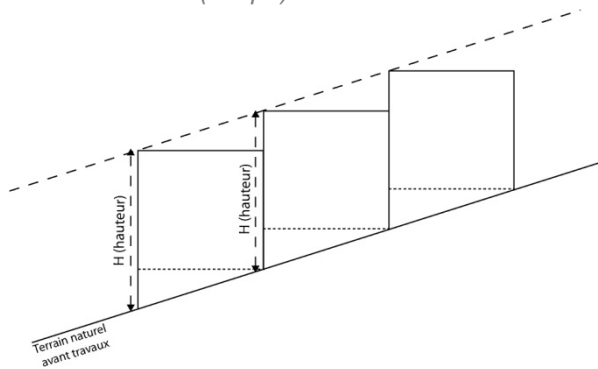
## VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Hauteur maximale des constructions***Définition*

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel à son aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

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

Schéma informatif (coupe) ci-dessous :

**Dans l'ensemble de la zone :**

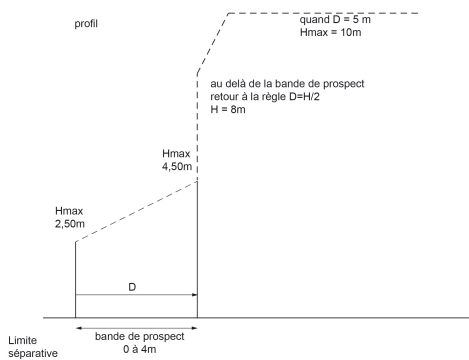
Sauf en cas d'aménagement d'une construction dans son volume bâti existant et sauf indication portée au Règlement graphique (Cf. Document 4.2 du PLU) ou principe de gabarit affiché au niveau d'une OAP (Cf. Document 3 du PLU), la hauteur des constructions est de 10 m maximum, équivalent à un gabarit maximum de R + 2 niveaux.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions existantes peut être augmentée pour la mise en place d'une isolation par l'extérieure, dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

Pour les constructions et les annexes venant s'implanter jusqu'en limites et dans la bande de prospect par rapport aux limites séparatives ou la bande de recul par rapport aux voies, elles doivent respecter un principe de hauteur relative, à savoir :  $H_{max} = 2,50 \text{ m} + D/2$

*D* correspondant à la distance horizontale de chaque point du bâtiment par rapport au point de la limite la plus proche  
*H* correspondant à la différence de niveau entre le point le plus haut du bâtiment et le point de la limite la plus proche.

Schéma informatif avec l'exemple du gabarit maximum de la construction dans la bande de prospect et au-delà.



Dans tous les cas la hauteur maximale des annexes non accolées est de 3,50m.

**Dans le secteur UDh :**

Au droit de la limite séparative ou à l'alignement, la hauteur maximum des constructions est portée à 4,50m.

**Dans le secteur UDI :**

La hauteur des constructions est de 9 m maximum, et ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Par ailleurs, la cote maximale du plus haut point de toutes constructions, ne pourra dépasser la cote NGF 340.00 mètres. Celle d'ouvrages techniques (pylône, antenne, mât, etc ...) ne pourra dépasser la cote NGF 330.00 mètres.

**Dans les secteurs UD couverts par une OAP Montée des Gottelands, coteau de la Piulaz et coteau de Néquidé :**

La hauteur des constructions peut être portée à 12 m maximum.

**Recul par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique**

**Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions principales et les annexes correspondant à des garages avec une entrée véhicule ouvrant côté voie doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation, sauf indications portées au Règlement graphique (Cf. Document 4.2 du PLU) en bordure de la RD1006 où la ligne de recul portée au doit être respectée et en bordure de l'avenue Pré Renaud où l'implantation peut se faire jusqu'en limite de la ligne de recul.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies\*, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 1,50 m.

Une implantation différente peut être prescrite quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux équipements publics ou d'intérêt collectif \* ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes ;
- pour la mise en place d'une isolation par l'extérieure, dans la limite de 30 cm d'épaisseur, sur les constructions existantes.

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 4m à partir du bord du bassin.

Les autres annexes peuvent s'implanter librement à condition :

- de respecter les prescriptions de hauteur relative dans la bande de recul (de 0 à 5 m) ;
- de présenter une longueur cumulée de façades de 8 m maximum sur toutes les limites ou dans la bande de recul et de prospect ;
- et de concerner un seul volume bâti par unité foncière s'implantant dans la bande de recul et de prospect.

### **Dans le secteur UDh :**

En cas d'alignement de façades des constructions et installations environnantes, il peut être imposé une implantation respectant cet alignement pour les constructions principales.

### **Dans le secteur UDI :**

- Les constructions et installations doivent respecter les lignes de recul figurant au Règlement graphique. Ce recul est un alignement obligatoire pour les garages.
- En l'absence de marge de recul, les constructions doivent être implantées avec un recul compris dans une bande allant de 5,50 mètres minimum à 6,50 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation. Ce recul est un alignement obligatoire pour les garages

## **Recul par rapport aux limites séparatives**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions principales et annexes peuvent s'implanter jusqu'en limites à condition :

- de respecter les prescriptions de hauteur relative dans la bande de prospect (de 0 à 4 m) ;
- de présenter une longueur cumulée de façades de 8 m maximum sur toutes les limites ou dans la bande de prospect et de recul ;
- et de concerner un seul volume bâti par unité foncière s'implantant dans la bande de prospect et de recul.

Pour les constructions qui ne s'implantent pas en limite et dans tous les cas au-delà de la bande de prospect (de 0 à 4 m), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies\*, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 1,50 m.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif \* ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments jointifs, présentant une cohérence architecturale ;

## ZONE UD

- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes;
- pour la mise en place d'une isolation par l'extérieure, dans la limite de 30 cm d'épaisseur, sur les constructions existantes.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble existant n'est pas conforme à ce recul, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Pour les piscines, la distance du bord du bassin avec la limite séparative doit être supérieure à la distance entre le bord du bassin et la construction principale existante ou nouvelle. Pour les piscines présentant une surface de bassin supérieure à 10m<sup>2</sup>, elles doivent par ailleurs être implantées à une distance minimale de 4m de la limite séparative.

Lorsque la limite séparative\* est définie par un cours d'eau, le recul doit strictement correspondre aux dispositions présentées au niveau de la [FICHE N°1 RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE](#)

### **Dans le secteur UDh :**

Les constructions à l'alignement peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximale de 10 mètres à partir de l'alignement.

Dans les autres cas, il est fait application du règlement de la zone UD.

### **Dans le secteur UDI :**

Pour les constructions principales et les annexes, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes peuvent être admises en limite séparative dans les mêmes conditions que pour la zone UD.

## **Recul par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières mais l'implantation des constructions non contigües doit veiller à minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions, pour maintenir des apports solaires en hiver et à l'intersaison en façades au niveau des niveaux inférieurs.

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles et les réhabilitations\* doivent respecter des volumes simples soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu, favorisant des principes bioclimatiques.

Au niveau du secteur UDh, les caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation de la longueur des constructions par rapport à la pente, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture\*), sont à prendre en compte par les nouvelles constructions ou aménagements, et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les adjonctions et les constructions annexes\* doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Pour les éléments repérés au règlement graphique au titre du paysage bâti, à protéger ou à mettre en valeur pour des raisons d'ordre culturel, historique ou architectural, se référer à de la [FICHE N°3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI](#)

### **Caractéristiques d'implantation des constructions nouvelles**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis pour s'adapter au mieux à la pente.

Les mouvements de terrain situés dans la bande de prospect des 4 m sont limités à + ou - 1 m par rapport au terrain naturel, et à 0,50 m dans la bande des 1m, pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie d'accès de la construction.

Hors la bande de prospect, les remblais\* liés à la construction sont limités à 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Un soin particulier doit être porté à la remise en forme, au réglage de la terre et à la végétalisation des talus.

Les enrochements de type cyclopéen sont interdits.

### **Caractéristiques architecturales des façades**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs séparatifs ou aveugles doivent être traités avec autant de soin que les façades principales.

Les éléments de type caisson, installation aérothermique, volet roulant, boîtier et coffret de toute nature... doivent être intégrés à la façade.

#### **Dans le secteur UDI :**

40% de la surface des façades doit être en bois apparent. Cette surface est à considérer globalement pour l'ensemble des surfaces de façades, de bâtiment principal et d'annexes\*.

### **Caractéristiques architecturales des toitures**

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

### **Caractéristiques des clôtures\***

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les clôtures\* ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur maximale des clôtures\* , incluant les portails, ne doit pas dépasser 1,6 m. Cette hauteur peut exceptionnellement être portée à 2m maximum le long des axes bruyants ou en cas de justification d'intégration paysagère.

Le soubassement ou toute autre partie opaque ne doit pas dépasser le tiers de la hauteur totale.

Des murs plein peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu\* ou s'ils prolongent un mur en pierre existant, en présentant une cohérence d'aspect et de hauteur.

Dans le cas de soubassement, la circulation de l'eau de pluie et de la microfaune doivent être prises en compte.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures\* ne doivent pas constituer de masque ou de gêne en tout point du triangle de visibilité.

**Dans le secteur UDI :**

En façade sur voie (bâtiment principal et annexes\*) :

- la clôture\* ne doit pas en dépasser le nu.
- la hauteur totale des ouvrages de clôture\* ne doit pas dépasser 1,60 mètres. La clôture\* peut être constituée d'un mur à condition d'être un prolongement de la construction.

En limite séparative, la hauteur totale des ouvrages de clôture\* ne doit pas dépasser 1,20 mètres. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder 0,50 mètres.

**Performances énergétiques et recours à une production minimale d'énergie renouvelable**

Toute nouvelle opération présentant une surface de plancher\* cumulée égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doit présenter une couverture minimum de 30% de son énergie primaire\* (besoins ECS\*, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Proportion minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageables**

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

Cela doit représenter 30% minimum de la surface de l'unité foncière\*, dont au moins 15% d'un seul tenant.

Dans le cas de la réalisation de sous-sol enterré, la dalle supérieure, hors circulations et stationnements, constructions, aires de jeux ou terrasses privatives, doit être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum, pour être végétalisée. A cette condition, cela entre dans le calcul de surface minimum éco-aménageable exigée.

Les aires de stationnement en surface sont pour 50% minimum composés de revêtement perméables. A cette condition, cela entre dans le calcul de surface minimum éco-aménageable exigée.

**Espaces libres et de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

**Dans l'ensemble de la zone :**

Les espaces libres et aires de stationnement doivent comporter un arbre de moyen ou grand développement pour 100 m<sup>2</sup>.

Pour l'aménagement paysager dont les haies, les essences locales sont prescrites et choisies parmi la liste d'essences locales proposées au niveau de la [FICHE N°2 DISPOSITIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS](#)

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives ou allergisantes est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique de thuya et de laurier est interdit. Les haies arbustives devront être composées de plusieurs essences locales.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des haies ne doit pas excéder la hauteur de 1 m en tout point du triangle de visibilité.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher\* cumulée égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doit comporter au moins une aire de détente et de jeux d'une surface d'un seul tenant de 50m<sup>2</sup> minimum et une aire de compostage collectif prévue sur un espace en pleine terre de 5m<sup>2</sup> minimum.

Pour les éléments de paysage repérés pour des raisons écologique, se référer à la [FICHE N°1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE](#)

**Dans le secteur UDI :**

Aucune végétation à effet de haie n'est plantée dans la distance de recul par rapport aux voies de circulation le long de la limite de parcelle.

**STATIONNEMENT**

**Réalisation des aires de stationnement**

L'organisation du stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou dessertes collectives.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	PLACES DE STATIONNEMENT
<b>HABITATION</b>	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher*, avec un minimum de 1 place par logement.</li> <li>- 50% minimum de l'ensemble de ces places doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale. Cette prescription ne s'applique pas <b>dans le secteur UDI</b>.</li> <li>Pour les opérations de logements collectifs ou intermédiaires les places couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale peuvent être réalisées en box fermés uniquement pour les logements de l'opération qui comportent au moins une cave privative ou un cellier.</li> <li>Pour toute opération présentant une surface de plancher* cumulée égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup>, une place visiteur, par tranche de 5 logements.</li> </ul>
<b>ACTIVITÉS</b>	
Construction à usage de bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de SP* ;</li> <li>- 50% minimum de ces places doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale.</li> </ul>
Construction à usage de commerce et artisanat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de SP* ;</li> <li>- 50% minimum de ces places doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale.</li> </ul>
Construction à usage de restauration, hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places pour 3 chambres ;</li> <li>- 1 place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> <li>Ces normes ne sont pas cumulatives. Il est fait application de la norme la plus contraignante.</li> <li>- 50% minimum de ces places doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale.</li> </ul>
<b>STATIONNEMENT DES CYCLES POUR HABITATION ET ACTIVITÉS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 (ou plusieurs) local ou emplacement couvert et sécurisé avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des cycles avec 1 emplacement de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher*. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposer d'une alimentation électrique. Il doit être rapidement et facilement accessible.</li> <li>- des arceaux extérieurs par immeuble d'habitat collectif à proximité des entrées.</li> </ul>	
<b>AUTRES MODALITÉS D'APPLICATION</b>	

- Le calcul du nombre de places est établi à partir de la Surface de Plancher\* totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.
  - Pour le calcul des places couvertes, c'est le nombre entier inférieur qui est retenu.
  - En cas d'extension\* d'une construction existante, seule la nouvelle surface de plancher\* doit justifier du respect des règles de stationnement. Quand cette extension\* concerne un logement, ces normes ne s'appliquent que si cela crée une unité habitable nouvelle.
  - Dans le cas d'une opération de réhabilitation\* du bâti existant ou d'un changement de destination\* dans le volume existant, la règle de réalisation de places couvertes ou aménagées dans le volume de la construction peut être adaptée.
  - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
  - Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :
    - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 200 m de l'opération ;
    - soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.
- Il pourra être appliqué des principes de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (logement / activité), autorisant une mutualisation avec les places affectées aux logements. Le nombre de places ne peut toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la préservation d'éléments paysagers répertoriés.

Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefour, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès,...)

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

La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être fait de manière à permettre le stationnement d'attente d'un véhicule en dehors de la voirie publique ou desserte collective. Ce retrait n'est pas exigé dans le cas du remplacement ou de la mise en place d'un portail, sur les voies où les portails présentent un alignement\*.

Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, conteneurs d'ordures ménagères, compteurs,...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

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

Pour toute opération présentant une surface de plancher\* cumulée supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, les accès à usage exclusif des piétons et de cycles sont imposés et doivent présenter une largeur minimum de 1,5 m.

En cas de réalisation d'aménagement de type zone de rencontre pour la desserte interne de l'opération, cette règle ne s'applique pas.

#### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la

commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage aisé des ordures ménagères ou le déneigement.

L'autorisation de construire est subordonnée à la programmation de voies privées ou de tous autres aménagements nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,5 mètres (bande roulante). Cette largeur minimum doit être portée à 4,80 m (bande roulante) si elle dessert une opération présentant une surface de plancher\* cumulée supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* sauf si cette voie est raccordée aux deux extrémités aux voies existantes, avec un accès d'entrée et un accès de sortie validés par la collectivité, et permet un sens unique de circulation.

En cas de réalisation d'aménagement de type zone de rencontre pour la desserte interne de l'opération, cette largeur d'emprise minimale correspond à la largeur d'emprise totale de la zone de rencontre.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, déneigement...).

## DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

### **Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

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

### **Desserte par les réseaux publics d'assainissement**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination\* doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales, ou de restauration dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **Gestion des eaux pluviales**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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

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

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

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Cette noue paysager suivant sa conception peut servir de rétention compensatoire.

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

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

### **Desserte par les réseaux publics d'énergie**

Dans toute opération d'aménagement, toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et du câble doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs de branchement aux divers réseaux doivent être encastrés et/ou habillés.

Sauf impossibilités techniques, ces dispositions s'appliquent aux opérations de réhabilitation\* ou de rénovation.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

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

## CHAPITRE 5 – ZONE UE

### POUR INFORMATION

La zone UE recouvre les zones d'activités économiques existantes.

La vocation principale de la zone UE est de continuer à accueillir les constructions à vocation d'activités, en particulier celles dont la proximité n'est pas souhaitable pour l'habitat. Les équipements collectifs compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour obtenir une diversité des fonctions urbaines.

La zone UE comprend les secteurs suivants :

- **UEa** - correspondant aux secteurs économiques privilégiant les vocations économiques autres que commerciales.
- **UEi2** - correspondant aux secteurs de la zone UE soumis aux prescriptions de la zone 2 du Plan de Prévention des Risques Inondation\* du bassin chambérien, correspondant à des zones non constructibles.
- **UEi3** - correspondant aux secteurs de la zone UE soumise aux prescriptions de la zone 3 du Plan de Prévention des Risques Inondation\* du bassin chambérien, correspondant les zones inondables déjà urbanisées et exposées à des risques d'inondation moyens et faibles.
- **UEaz** - correspondant au secteur du parc d'activité de la Villette exposé à un risque d'inondation du ruisseau du Servanien situé en limite avec la commune de Barberaz.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

##### Dans l'ensemble de la zone :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- les nouvelles exploitations agricoles et forestières
  
- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à la réalisation d'une construction autorisée ou bien d'équipements, installations ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieure de matériaux de rebut ou de déchets, non strictement liés et nécessaires à une activité économique autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping-caravaning.

##### Dans le secteur UEa :

- les nouvelles constructions à usage de commerce de détail.

##### Dans le secteur UEi2 :

Se référer au règlement du PPRI.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS

### Dans l'ensemble de la zone :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages aux personnes et aux biens ;
- les aires de stockage de matériel non-destiné à la vente à condition de ne pas être localisées en bordure de voie publique et dans les marges latérales des parcelles ;
- pour les constructions à usage d'habitation existantes, la réhabilitation\* et l'aménagement dans le volume bâti, une extension\* limitée à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher\* non renouvelable et 2 annexes\* maximum, en tenant compte de celles déjà existantes ;
- les locaux de surveillance, à raison d'un local par unité foncière\*, et à condition d'être intégrés au bâtiment principal et de présenter une surface maximum de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- les constructions nouvelles ou l'aménagement d'un bâtiment existant à usage de commerce sont autorisés à condition que la surface de plancher\* soit égale ou supérieure à 400 m<sup>2</sup>.

### Dans le secteur UEa :

- pour les constructions à usage de commerce de détail existantes, une extension\* limitée à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, non renouvelable.
- pour les constructions à usage de commerce de gros, un hall d'exposition et de vente est autorisé à condition de présenter une surface maximum de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et d'être lié à l'activité artisanale ou industrielle développée sur la même parcelle.
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier existantes, la réhabilitation\* et l'aménagement dans le volume bâti, une extension\* limitée à 60m<sup>2</sup> de surface de plancher\* non renouvelable et 2 annexes\* maximum, en tenant compte de celles déjà existantes.

### Risques naturels

Pour les secteurs UEi2 et UEi3, et le secteur UEaz, il convient de se référer à la [FICHE N°4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS](#) en fin du Règlement écrit.

### Risques technologiques associés aux ouvrages de transport de gaz et d'hydrocarbures

Pour les secteurs situés dans la zone d'effet associée aux ouvrages de transport de gaz, il convient de se référer à la [FICHE N°5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES](#) en fin du Règlement écrit.

## SECTION II – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

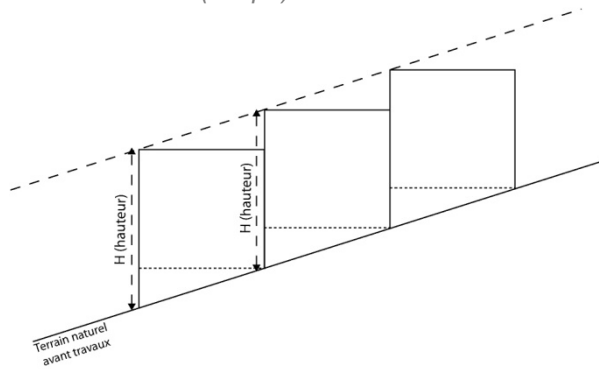
#### Hauteur maximale des constructions

##### Définition

*La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel à son aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.*

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

*Schéma informatif (coupe) ci-dessous :*



**Dans l'ensemble de la zone :**

Sauf en cas d'aménagement d'une construction dans son volume bâti existant, la hauteur des constructions est de 12 m maximum.

Pour les constructions existantes présentant une hauteur supérieure à 12 m, la mise en place d'une isolation par l'extérieure est autorisée dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

La hauteur des annexes\* non accolées pour les constructions à usage d'habitation existantes est limitée à 3,5 m ramenée à 2,50 m maximum sur la limite séparative et la limite d'emprise publique.

La hauteur des stockages extérieurs ne peut être supérieure à 4 m.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Sur les secteurs compris dans l'espace couvert par la servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Chambéry / Challes-les-Eaux, la hauteur maximum des constructions et des installations doit respecter les dispositions présentées au niveau de la [FICHE N°8 - COTES ALTIMETRIQUES DANS LA ZONE DE DEGAGEMENT AERONAUTIQUE.](#)

**Dans le secteur UEi3 :**

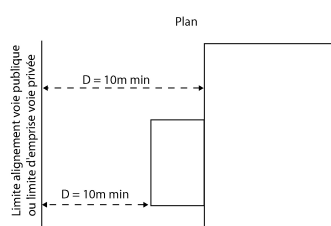
Une tolérance de 0,30 m est admise pour arriver à un nombre entier d'étages.

**Recul par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique**

**Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation, sauf en bordure de la RD1006 où la ligne de recul portée au Règlement graphique (Cf. Document 4.2 du PLU) doit être respectée.

*Schéma informatif (vue en plan) ci-dessous :*



Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies\*, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 1,50 m.

Une implantation différente peut être prescrite quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Pour les constructions existantes, le recul par rapport à l'alignement\* peut également être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieure dans la limite de 30 cm d'épaisseur ou de la réalisation d'une extension\*, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement\* du bâti existant, le long de cette limite.

Les annexes\* et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées peuvent s'implanter librement.

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 4m, à partir du bord du bassin.

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

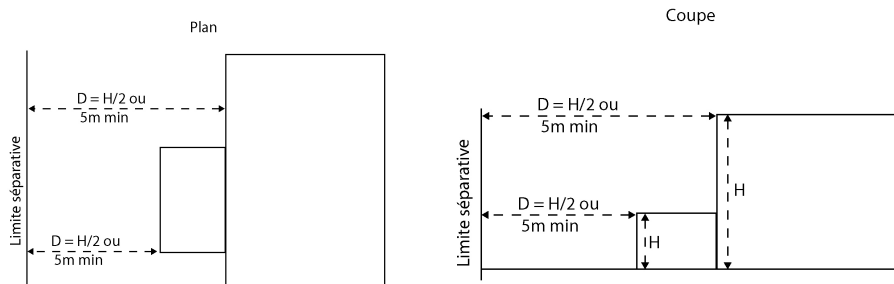
- aux clôtures\* et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux équipements publics ou d'intérêt collectif\* ;
- aux parkings et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas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

## **Recul par rapport aux limites séparatives**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

*Schémas informatifs ci-dessous :*



Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies\*, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 1,50 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble existant n'est pas conforme à ce recul, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite séparative\* peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieure, dans la limite de 30cm d'épaisseur.

Les annexes\* peuvent s'implanter librement.

Pour les piscines, la distance du bord du bassin avec la limite séparative doit être supérieure à la distance entre le bord du bassin et la construction principale existante ou nouvelle. Pour les piscines présentant une surface de bassin supérieure à 10m<sup>2</sup>, elles doivent par ailleurs être implantées à une distance minimale de 4m de la limite séparative.

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

- aux clôtures\* et murets ;

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif \* ;
- à l'extension\* d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement\* du bâti existant, le long de cette limite ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments jointifs, présentant une cohérence architecturale ;
- aux parkings et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Toutefois, lorsque la limite séparative\* est définie par un cours d'eau\*, le recul doit strictement correspondre aux dispositions présentées au niveau de la [FICHE N°1 RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE](#)

### **Dans les secteurs UEa et UEaz de la Villette :**

L'implantation peut se faire en limite séparative de lot. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment de la limite de lot qui en est le plus rapproché doit être de 3 mètre minimum. Cette règle ne s'applique pas sur les limites extérieures de ce secteur.

### **Recul par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement est au minimum de 3m et correspondra à une bande libre d'accès sur toute la longueur du bâti.

### **Emprise au sol\* des constructions**

L'emprise au sol\* des constructions à usage principal d'activité ne peut dépasser 60% du terrain d'assiette. Dans cette emprise sont compris : le bâtiment lui-même ainsi que les superstructures annexes\* (cuves de stockage annexes\*, installations nécessaires à l'exploitation).

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles et les réhabilitations\* doivent respecter des volumes simples soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture paysagère et urbaine du lieu, favorisant des principes bioclimatiques.

Les adjonctions et les constructions annexes\* doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

### **Caractéristiques d'implantation des constructions nouvelles**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis pour s'adapter au mieux à la pente.

Un soin particulier doit être porté à la remise en forme, au réglage de la terre et à la végétalisation des talus.

Les enrochements de type cyclopéen sont interdits.

Par leur orientation, les constructions doivent privilégier les apports solaires naturels sans négliger le confort d'été intégrant la mise en place de protections solaires adaptées.

### **Caractéristiques architecturales des façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs séparatifs ou aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les éléments de type caisson, installation aérothermique, volet roulant, boîtier et coffret de toute nature... doivent être intégrés à la façade.

### **Caractéristiques architecturales des toitures**

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

En cas de toitures à pans, les matériaux utilisés, hors verrières et panneaux solaires, sont d'aspect et de teinte gris zinc ou ardoise.

### **Caractéristiques des clôtures\***

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les clôtures\* ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur maximale des clôtures\*, incluant les portails, ne doit pas dépasser 1,60 m.

Cette hauteur peut exceptionnellement être portée à 2 m maximum en cas de clôture\* de sécurité pour des installations classées ou des activités nécessitant une protection spécifique, le long des axes bruyants ou en cas de justification d'intégration paysagère.

Elles sont constituées de grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,5 m. Il est préconisé de les doubler de haies vives mixtes.

Dans le cas de soubassement, la circulation de l'eau de pluie et de la microfaune doivent être prises en compte.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures\* ne doivent en aucun cas constituer un masque en tout point du triangle de visibilité.

La hauteur et la couleur des portails doivent être identiques ou s'accorder avec la clôture\*. Ils sont à barreaudage vertical et s'appuient sur des éléments maçonnés qui intègrent préférentiellement les boîtes aux lettres du même coloris que le portail et les coffrets des concessionnaires.

#### **Dans les secteurs UEa et UEaz de la Vilette :**

En cas de clôture\*, la partie à claire-voie doit être de type panneaux soudés rigides à maille carrée de teinte vert (RAL 6005) montés sur des poteaux de même couleur.

### **Performances énergétiques et recours à une production minimale d'énergie renouvelable**

Les surfaces de toiture peuvent être valorisées pour l'installation de centrales photovoltaïques, à condition de respecter sur le secteur de la Trousse et du Roc Noir les contraintes liées à la proximité de l'aérodrome.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

### **Proportion minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations et stationnement doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés et représenter une surface d'au moins 15% de l'unité foncière\*.

Dans le cas de la réalisation de sous-sol enterré, la dalle supérieure, hors circulations et stationnements, constructions, ou terrasses privatives, doit être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum,

pour être végétalisée. A cette condition, cela entre dans le calcul de surface minimum éco-aménageable exigée.

Les aires de stationnement en surface sont pour 50% minimum composés de revêtement perméables. Les accès privés sont également préférentiellement composés de revêtements perméables. A cette condition, cela entre dans le calcul de surface minimum éco-aménageable exigée.

**Espaces libres et plantations**

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter un arbre de moyen ou grand développement pour 100 m<sup>2</sup>.

Les délaissés des aires de stationnement, des voies de circulation ou d'aires de stockage doivent être végétalisés et être intégrés à la composition paysagère du projet.

Un minimum de 10% de la parcelle doit être traité en espaces verts. Les aires de stationnement réalisées en revêtement perméables de type engazonnées sont comptées en surface d'espaces verts.

La réalisation de stockage ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural peuvent être assujetties à la réalisation d'un masque végétal constitué de végétaux à feuilles persistantes ou marcescentes, assurant une protection visuelle suffisante.

Pour l'aménagement paysager dont les haies, les essences locales sont prescrites et choisies parmi la liste d'essences locales proposées au niveau de la [FICHE N°2 DISPOSITIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS](#)

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives ou allergisantes est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique de thuya et de laurier est interdit. Les haies arbustives devront être composées de plusieurs essences locales.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des haies ne doit pas excéder la hauteur de 1 m en tout point du triangle de visibilité.

**STATIONNEMENT**

**Réalisation des aires de stationnement**

L'organisation du stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou dessertes collectives.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	PLACES DE STATIONNEMENT
<b>HABITATION</b>	
Local de gardiennage	1 place par local
<b>ACTIVITÉS</b>	
Construction à usage de bureau	- 1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de SP ; - 50% minimum de ces places doivent être aménagées dans le volume de la construction principale ou en infrastructure.
Construction à usage de commerce de détail	- 1 place par tranche de 20m <sup>2</sup> de surface de vente, ramenée à 10m <sup>2</sup> quand il s'agit d'un commerce de détail alimentaire ; - 50% minimum de ces places doivent être aménagées dans le volume de la construction principale ou en superstructures. Dans cette ZACom de pôle de destination commerciale majeure, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement est limitée à 100 places (ou 2500 m <sup>2</sup> de terrain) par magasin. Des places supplémentaires peuvent être aménagées en infrastructure ou en superstructure. Cette règle s'applique pour la construction d'un nouvel ensemble commercial lorsque celle-ci est supérieure ou

	égale à 5200 m <sup>2</sup> de surface de plancher* ou 4000 m <sup>2</sup> de surface de vente.
Construction à usage de commerce de gros	- 1 place par tranche de 45m <sup>2</sup> de surface de vente
Construction à usage d'artisanat	- 1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de SP*, hors surface d'entrepôt de stockage.
Construction à usage d'industrie	- 1 place par tranche de 20m <sup>2</sup> de SP*, hors surface d'entrepôt de stockage associé à l'activité.
Construction à usage de restauration, hébergement hôtelier et touristique	- 2 places pour 3 chambres ; - 1 place pour 20m <sup>2</sup> de salle de restaurant. Ces normes ne sont pas cumulatives. Il est fait application de la norme la plus contraignante. - 50% minimum de ces places doivent aménagées dans le volume de la construction principale.
<b>STATIONNEMENT DES CYCLES POUR LES ACTIVITÉS</b>	
<p>- par établissement, un minimum de 1 (ou plusieurs) local ou emplacement couvert extérieur avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des deux roues, comprenant un minimum de 5 emplacements avec une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. Il doit être rapidement et facilement accessible, équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposer d'une alimentation électrique. Un emplacement supplémentaire doit être réalisé par tranche de 5 emplois comptabilisés au moment de la demande d'autorisation.</p> <p>- des arceaux extérieurs à proximité des entrées principales.</p>	
<b>AUTRES MODALITÉS D'APPLICATION</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le calcul du nombre de places est établi à partir de la Surface de Plancher* totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.</li> <li>▪ Pour le calcul des places couvertes, c'est le nombre entier inférieur qui est retenu.</li> <li>▪ En cas d'extension* d'une construction existante, seule la nouvelle surface de plancher* doit justifier du respect des règles de stationnement. Quand cette extension* concerne un logement, ces normes ne s'appliquent que si cela crée une unité habitable nouvelle.</li> <li>▪ Dans le cas d'une opération de réhabilitation* du bâti existant ou d'un changement de destination* dans le volume existant, la règle de réalisation de places couvertes ou aménagées dans le volume de la construction peut être adaptée.</li> <li>▪ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.</li> <li>▪ Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 200 m de l'opération ;</li> <li>- soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.</p> <p>Les places de stationnement des automobiles réservées au stationnement des personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.</p>	

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefour, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès,...)

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

La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être fait de manière à permettre le stationnement d'attente d'un véhicule en dehors de la voirie publique ou desserte collective. Ce retrait n'est pas exigé dans le cas du remplacement ou de la mise en place d'un portail, sur les voies où les portails présentent un alignement\*.

Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, conteneurs d'ordures ménagères, compteurs,...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

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

Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement doivent être trouvés sur l'unité foncière\*.

Pour toute opération présentant une surface de plancher\* cumulée supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, les accès à usage exclusif des piétons et des cycles peuvent être imposés et doivent présenter une largeur minimum de 1,5 m.

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage aisé des ordures ménagères ou le déneigement.

L'autorisation de construire est subordonnée à la programmation de voies privées ou de tous autres aménagements nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 4,80 m (bande roulante) mètres. Cette largeur d'emprise peut être ramenée à 3,50 m, lorsque cette voie est raccordée aux deux extrémités aux voies existantes, avec un accès d'entrée et un accès de sortie validés par la collectivité, et permet un sens unique de circulation.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, déneigement...).

## **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

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

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise. Elle doit préalablement faire l'objet d'une déclaration à la mairie de La Ravoire, et d'une autorisation délivrée par le service des eaux de Chambéry métropole.

### **Desserte par les réseaux publics d'assainissement**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination\* doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, ou de restauration dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

## **Gestion des eaux pluviales**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles doivent être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation. Cette gestion doit être conforme aux informations portées sur la carte de zonage des eaux pluviales présentée au niveau des annexes\* du PLU (cf. document 5 du PLU).

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Cette noue paysager suivant sa conception peut servir de rétention compensatoire.

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

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

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

## **Desserte par les réseaux publics d'énergie**

Dans toute opération d'aménagement, toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et du câble doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs de branchement aux divers réseaux doivent être encastrés et/ou habillés.

Sauf impossibilités techniques, ces dispositions s'appliquent aux opérations de réhabilitation\* ou de rénovation.

## **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

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

## CHAPITRE 6 – ZONE UG

### POUR INFORMATION

La zone UG correspond aux secteurs accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

La vocation principale de la zone UG est de continuer à accueillir ce type d'équipement. Des constructions à usage d'activités et d'habitation peuvent être ponctuellement admis dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone.

La zone UG comprend les secteurs suivants :

- **UGi2** - correspondant au secteur de la zone UG soumise aux prescriptions de la zone 2 du Plan de Prévention des Risques Inondation\* du bassin chambérien, correspondant à des zones non constructibles.
- **UGi3** - correspondant au secteur de la zone UG soumise aux prescriptions de la zone 3 du Plan de Prévention des Risques Inondation\* du bassin chambérien, correspondant les zones inondables déjà urbanisées et exposées à des risques d'inondation moyens et faibles.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

**Dans l'ensemble de la zone :**

- les constructions à usage industriel et entrepôt ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à la réalisation d'une construction autorisée ou bien d'équipements, installations ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut ou de déchets, non strictement liés et nécessaires à une activité économique autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping-caravaning.

**Dans le secteur UGi2 :**

Se référer au règlement du PPRI.

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'il s'agisse :
  - soit d'hébergement collectif de type foyer spécialisé ou à caractère sanitaire et social ;
  - soit de logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements et équipements autorisés dans la zone.
- les constructions à usage de commerce, à condition qu'il s'agisse d'une activité commerciale favorisant les filières courtes et/ou s'inscrivant dans le champ de l'économie sociale et solidaire.

## Risques naturels

Pour les secteurs UGi2 et UGi3, il convient de se référer à la [FICHE N°4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS](#) en fin du Règlement écrit.

## Risques technologiques associés aux ouvrages de transport de gaz et d'hydrocarbures

Pour les secteurs situés dans la zone d'effet associée aux ouvrages de transport de gaz, il convient de se référer à la [FICHE N°5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES](#) en fin du Règlement écrit.

## SECTION II – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

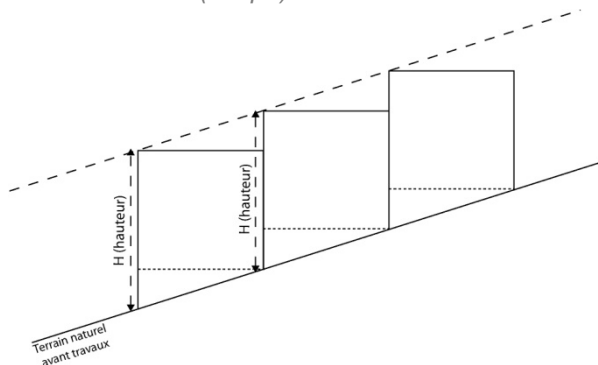
#### Hauteur maximale des constructions

##### Définition

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel à son aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

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

Schéma informatif (coupe) ci-dessous :



Sauf indication spécifique au règlement graphique, il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

Toutefois, la hauteur des annexes\* est limitée à 3,50 m ramenée à 2,50 m maximum sur la limite séparative et la limite d'emprise publique.

#### Recul par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement\*.

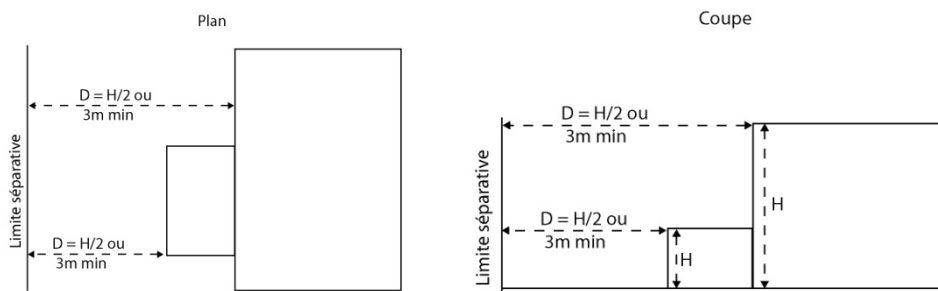
Une implantation différente peut être prescrite pour des raisons de sécurité ou quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

## Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter, soit :

- sur les limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $d \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Schémas informatifs ci-dessous en cas de retrait :



Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau\*, le recul devra correspondre aux dispositions présentées au niveau de la [FICHE N°1 RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE](#)

## Recul par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières mais l'implantation des constructions non contigües doit veiller à minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions, pour maintenir des apports solaires en hiver et à l'intersaison en façades au niveau des niveaux inférieurs.

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions doivent respecter des volumes simples soigneusement implantés. Elles doivent faire place à la création architecturale contemporaine et favoriser les principes bioclimatiques.

Les constructions annexes\* doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

Pour les éléments repérés au règlement graphique au titre du paysage bâti, à protéger ou à mettre en valeur pour des raisons d'ordre culturel, historique ou architectural, se référer à de la [FICHE N°3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI](#)

## Caractéristiques d'implantation des constructions nouvelles

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis pour s'adapter au mieux à la pente.

## Caractéristiques architecturales des façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs séparatifs ou aveugles doivent être traités avec autant de soin que les façades principales.

Les éléments de type caisson, installation aérothermique, volet roulant, boîtier et coffret de toute nature... doivent être intégrés à la façade.

### **Caractéristiques des clôtures\***

Les clôtures\* ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur maximale des clôtures\* , incluant les portails, ne doit pas dépasser 1,6 m.

Le soubassement ou toute autre partie opaque ne doit pas dépasser le tiers de la hauteur totale.

Des murs peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu\* ou s'ils prolongent un mur en pierre existant, en présentant une cohérence d'aspect et de hauteur.

Dans le cas de soubassement, la circulation de l'eau de pluie et de la microfaune doivent être prises en compte.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures\* ne doivent pas constituer de masque ou de gêne en tout point du triangle de visibilité.

### **Performances énergétiques et recours à une production minimale d'énergie renouvelable**

Les nouvelles constructions à vocation d'équipements publics doivent tendre vers une exemplarité énergétique et une couverture minimum de 30% de leur énergie primaire\* (besoins ECS\* , chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### **Proportion minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageables**

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

Les aires de stationnement en surface sont pour 50% minimum composés de revêtement perméables. Les accès privés sont également préférentiellement composés de revêtements perméables.

### **Espaces libres et de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

Les surfaces de stationnement et les accès privés doivent être composés de revêtements perméables.

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

Pour l'aménagement paysager dont les haies, les essences locales sont prescrites et choisies parmi la liste d'essences locales proposées au niveau de la [FICHE N°2 DISPOSITIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS](#)

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique de thuya et de laurier est interdit. Les haies arbustives doivent être composées de plusieurs essences locales.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des haies ne doit pas excéder la hauteur de 1 m en tout point du triangle de visibilité.

## STATIONNEMENT

### **Réalisation des aires de stationnement**

L'organisation du stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou dessertes collectives.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	PLACES DE STATIONNEMENT
<b>HABITATION</b>	
Logement	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher*, avec un minimum de 1 place par logement.
Hébergement collectif	1 place par tranche de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>STATIONNEMENT DES CYCLES POUR HABITATION ET ACTIVITÉS</b>	
<p>- 1 (ou plusieurs) local ou emplacement couvert et sécurisé avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des cycles avec 1 emplacement de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher*. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposer d'une alimentation électrique. Il doit être rapidement et facilement accessible.</p> <p>- des arceaux extérieurs par immeuble d'habitat collectif à proximité des entrées.</p>	
<b>AUTRES MODALITÉS D'APPLICATION</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le calcul du nombre de places est établi à partir de la Surface de Plancher* totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.</li> <li>▪ En cas d'extension* d'une construction existante, seule la nouvelle surface de plancher* doit justifier du respect des règles de stationnement. Quand cette extension* concerne un logement, ces normes ne s'appliquent que si cela crée une unité habitable nouvelle.</li> <li>▪ Dans le cas d'une opération de réhabilitation* du bâti existant ou d'un changement de destination* dans le volume existant, la règle de réalisation de places couvertes ou aménagées dans le volume de la construction peut être adaptée.</li> <li>▪ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.</li> <li>▪ Il pourra être appliqué des principes de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte autorisant une réduction du nombre total de places à réaliser.</li> <li>▪ Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 200 m de l'opération ;</li> <li>- soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.</p>	
<b>EQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) est défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement	

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la préservation d'éléments paysagers répertoriés.

Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefour, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès,...)

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

La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être fait de manière à permettre le stationnement d'attente d'un véhicule en dehors de la voirie publique ou desserte collective.

Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, conteneurs d'ordures ménagères, compteurs,...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage aisé des ordures ménagères ou le déneigement.

L'autorisation de construire est subordonnée à la programmation de voies privées ou de tous autres aménagements nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, déneigement...).

## DESSERTES PAR LES RESEAUX

### **Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

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

### **Desserte par les réseaux publics d'assainissement**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination\* doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### **Gestion des eaux pluviales**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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

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

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

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Cette noue paysager suivant sa conception peut servir de rétention compensatoire.

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

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

### **Desserte par les réseaux publics d'énergie**

Dans toute opération d'aménagement, toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et du câble doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs de branchement aux divers réseaux doivent être encastrés et/ou habillés.

Sauf impossibilités techniques, ces dispositions s'appliquent aux opérations de réhabilitation\* ou de rénovation.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

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

## CHAPITRE 7 – ZONE UR

### POUR INFORMATION

La zone UR correspond aux secteurs réservés au fonctionnement de l'activité autoroutière et de la Voie Rapide Urbaine (VRU).

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement de l'activité spécialisée réservée à l'autoroute A43 et à la VRU.

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS

A condition d'être liés à l'activité autoroutière et de la VRU :

- les constructions à usage d'activités ou installations liées aux infrastructures routières ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une construction autorisée ou bien d'équipements, installations ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements, installations et ouvrages, chemins latéraux, voies d'accès.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition d'être compatibles avec l'activité autoroutière et de VRU.

### Trame Verte et Bleue

Pour les éléments de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, se référer à la [FICHE N°1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE](#)

### SECTION II – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### Hauteur maximale des constructions

###### *Définition*

*La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel à son aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.*

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

La hauteur des constructions est de 10 m maximum, équivalent à un gabarit maximum de R + 2 niveaux.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

### **Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m de l'alignement\* de la voie. Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques ou de sécurité.

Dans le cas où la zone UR ne correspond pas au seul domaine public autoroutier et pour les constructions admises non liées à l'activité autoroutière, une marge de recul supérieure peut être imposée pour des motifs de sécurité (création d'une gêne, risque de chute ou risque d'attirer l'attention des automobilistes de manière excessive).

### **Recul par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3m de la limite de la zone UR. Une implantation dans une bande de 0 à 3m est toutefois admise pour des contraintes techniques ou de sécurité.

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau\*, le recul doit correspondre aux dispositions présentées au niveau de la [FICHE N°1 RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE](#).

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Par leur aspect extérieur, les constructions et les ouvrages techniques ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### **Espaces libres et de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

Pour l'aménagement paysager dont les haies, les essences locales sont prescrites et choisies parmi la liste d'essences locales proposées au niveau de la [FICHE N°2 DISPOSITIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS](#)

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique de thuya et de laurier est interdit. Les haies arbustives devront être composées de plusieurs essences locales.

Pour les éléments de paysage repérés pour des raisons écologiques, se référer à la [FICHE N°1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE](#)

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTTE PAR LES RESEAUX

#### **Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation et satisfaire aux normes de raccordement prescrites par le gestionnaire de ce réseau.

#### **Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

Un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

### **Gestion des eaux pluviales**

Les constructions, installations, aménagement non liés à l'activité autoroutière ou la VRU ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau et les ouvrages de gestion liés l'autoroute ou la VRU sauf accord exprès du concessionnaire ou du gestionnaire.

**Titre II – dispositions applicables  
aux ZONES A URBANISER**

# CHAPITRE 1 – ZONE 1AUB LA PLANTAZ

## POUR INFORMATION

Il s'agit d'une zone de renouvellement urbain correspondant à l'extension\* du centre ville, qui doit se conduire de manière phasée et échelonnée dans le temps.

La vocation principale de cette zone est d'accueillir de l'habitat collectif. Les équipements collectifs et activités complémentaires sont admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et de s'intégrer à la forme urbaine.

Cette zone est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. document 3) qui présente les principes d'aménagement, de programmation, de conditions d'ouverture à l'urbanisation et de phasage qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité par les autorisations d'urbanisme. Le règlement vient compléter les prescriptions souhaitées par la collectivité.

La zone 1AUB comprend le secteur suivant :

- **1AUBi3** - correspondant au secteur de la zone 1AUB soumise aux prescriptions de la zone 3 du Plan de Prévention des Risques Inondation\* du bassin chambérien, correspondant les zones inondables déjà urbanisées et exposées à des risques d'inondation moyens et faibles.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage industriel et entrepôt ;
- les nouvelles constructions à usage d'artisanat ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à la réalisation d'une construction autorisée ou bien d'équipements, installations ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS

- toute opération, construction ou installation autorisée à condition d'être compatible avec l'OAP\* (Cf. document n°3 du PLU), notamment le principe d'ouverture à l'urbanisation par opération d'aménagement d'ensemble selon les îlots opérationnels définis.

#### **Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation d'un îlot opérationnel :**

- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif \*, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation future de la zone ;
- l'aménagement dans le volume bâti existant avec ou sans changement d'aspect mais sans extension\*.

## Risques naturels

Pour le secteur 1AUBi3, il convient de se référer à la [FICHE N°4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS](#) en fin du Règlement écrit.

## Risques technologiques associés aux ouvrages de transport de gaz et d'hydrocarbures

Pour la partie de la zone située dans la zone d'effet associée aux ouvrages de transport d'hydrocarbure, il convient de se référer à la [FICHE N°5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES](#) en fin du Règlement écrit.

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### Diversité fonctionnelle

La donnée de programmation est spécifiée au niveau de l'OAP\* (Cf. document n°3 du PLU).

### Mixité sociale

Toute opération d'aménagement d'ensemble, portant sur un îlot opérationnel défini au niveau de l'OAP\*, doit être compatible avec les pourcentages de production de logements sociaux fixés dans l'OAP\* (cf. document 3). Cela s'applique à la surface de plancher\* totale par îlot opérationnel.

## SECTION II – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Hauteur maximale des constructions

##### Définition

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel à son aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

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

Le gabarit des constructions est spécifiée au niveau de l'OAP\* (cf. document 3). Elle est exprimée en gabarit :

- R+2 correspondant à une hauteur maximum de 10m.
- R+3 correspondant à une hauteur maximum de 12m
- R+4 correspondant à une hauteur maximum de 15m.
- R+6 correspondant à une hauteur maximum de 22m

Le gabarit de R+6 n'est autorisé que pour les bâtiments dont la façade principale donne sur la rue de la Concorde. Au niveau de ces linéaires bâtis, une modulation doit être respectée : sur un minimum de 30% du linéaire de la construction, le gabarit maximum doit être ramené à R+4.

La hauteur des annexes\* non accolée est limitée à 3,5 m ramenée à 2,50 m maximum sur la limite séparative et la limite d'emprise publique.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

## **Recul par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique**

Sauf indication d'alignement\* portée au Règlement graphique, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies\*, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 1,50 m.

Le survol de l'espace public est autorisé lorsque les saillies\* font moins de 2,50 mètres de largeur et se situent à plus de 4,0 mètres du sol.

Une implantation différente peut être prescrite quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Les annexes\* peuvent s'implanter librement.

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 4m, à partir du bord du bassin.

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

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

## **Recul par rapport aux limites séparatives**

**Pour les limites séparatives latérales des îlots opérationnels définis au niveau de l'OAP\*** : les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $d \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**Pour les limites séparatives de fond de parcelle des îlots opérationnels définis au niveau de l'OAP\*** : les constructions doivent s'implanter en retrait à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de fond de parcelle, au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $d \geq H$ ).

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies\*, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 1,50 m.

Les annexes\* peuvent s'implanter librement.

Pour les piscines, la distance du bord du bassin avec la limite séparative doit être supérieure à la distance entre le bord du bassin et la construction principale existante ou nouvelle. Pour les piscines présentant une surface de bassin supérieure à 10m<sup>2</sup>, elles doivent par ailleurs être implantées à une distance minimale de 4m de la limite séparative.

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

- aux clôtures\* et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif\* ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments jointifs, présentant une cohérence architecturale ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Lorsque la limite séparative\* est définie par un cours d'eau\*, le recul doit correspondre au minimum aux dispositions présentées au niveau de la [FICHE N°1 RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE](#)

### **Recul par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières mais l'implantation des constructions non contiguës doit veiller à minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions, pour maintenir des apports solaires en hiver et à l'intersaison en façades au niveau des niveaux inférieurs.

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions doivent respecter des volumes simples soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu, favorisant des principes bioclimatiques.

Les adjonctions et les constructions annexes\* doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

### **Caractéristiques architecturales des façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs séparatifs ou aveugles doivent être traités avec autant de soin que les façades principales.

Les éléments de type caisson, installation aérothermique, volet roulant, boîtier et coffret de toute nature... doivent être intégrés à la façade.

### **Caractéristiques architecturales des toitures**

Les toitures terrasses traitées en terrasse accessible paysager ou en toiture végétalisée sont privilégiées.

Elles doivent présenter un acrotère\* d'une hauteur minimum de 1m.

Toute émergence technique dont la hauteur est supérieure à celle de l'acrotère\* doit respecter un retrait minimum de 3m.

### **Caractéristiques des clôtures\***

Les clôtures\* ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur maximale des clôtures\*, incluant les portails, ne doit pas dépasser 1,6 m.

Le soubassement ou toute autre partie opaque ne doit pas dépasser le tiers de la hauteur totale.

Dans le cas de soubassement, la circulation de l'eau de pluie et de la microfaune doivent être prises en compte.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures\* ne doivent pas constituer de masque ou de gêne en tout point du triangle de visibilité.

### **Performances énergétiques et recours à une production minimale d'énergie renouvelable**

Toute nouvelle opération présentant une surface de plancher\* cumulées égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doit présenter une couverture minimum de 30% de son énergie primaire\* (besoins ECS\*, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Proportion minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

Cela doit représenter 30% minimum de la surface de l'unité foncière\*, dont au moins 15% d'un seul tenant.

Dans le cas de la réalisation de sous-sol enterré, la dalle supérieure, hors circulations et stationnements, constructions, aires de jeux ou terrasses privatives, doit être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum, pour être végétalisée. A cette condition, cela entre dans le calcul de surface minimum éco-aménageable exigée.

Pour les îlots opérationnels situés en bordure de la Mère, la bande d'espace vert à préserver le long du cours d'eau\*, faisant l'objet d'un ER de 10 ou 18 m de large, compte pour moitié de sa largeur dans le calcul des espaces en pleine terre et végétalisés à maintenir sur le tènement.

Les aires de stationnement en surface sont pour 50% minimum composés de revêtement perméables. A cette condition, cela entre dans le calcul de surface minimum éco-aménageable exigée.

### Espaces libres et de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Les aires de stationnement en surface doivent comporter un arbre de moyen ou grand développement pour 4 places, en tenant compte des arbres en place avant l'aménagement de l'aire de stationnement ou à proximité immédiate.

Pour l'aménagement paysager dont les haies, les essences locales sont prescrites et choisies parmi la liste d'essences locales proposées au niveau de la [FICHE N°2 DISPOSITIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS](#)

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives ou allergisantes est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique de thuya et de laurier est interdit. Les haies arbustives devront être composées de plusieurs essences locales.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des haies ne doit pas excéder la hauteur de 1 m en tout point du triangle de visibilité.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher\* cumulée égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doit comporter au moins une aire de détente et de jeux d'une surface d'un seul tenant de 50m<sup>2</sup> minimum et une aire de compostage collectif prévue sur un espace en pleine terre de 5m<sup>2</sup> minimum.

## STATIONNEMENT

### Réalisation des aires de stationnement

L'organisation du stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou dessertes collectives.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE
HABITATION	
Logement	- 1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher*, avec un minimum de 1 place par logement.

	<p>- 50% minimum de l'ensemble de ces places doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale.</p> <p>Pour les constructions en logement collectif ou intermédiaire, les places couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale peuvent être réalisées en box fermés uniquement pour les logements de l'opération qui comportent au moins une cave privative ou un cellier.</p> <p>- 5% des places de véhicule automobile doivent être aménagées pour les Personnes à Mobilité Réduite, avec un minimum de 1 place par opération.</p> <p>Pour toute opération présentant une surface de plancher* cumulée égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup>, une place visiteur, par tranche de 5 logements.</p>
Hébergement collectif	- 1 place de stationnement par tranche de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>ACTIVITÉS</b>	
Construction à usage de bureau et de services	<p>- 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de SP* ;</p> <p>- 50% minimum de ces places doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale.</p>
Construction à usage de commerce et artisanat	<p>- 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de SP* ;</p> <p>- 50% minimum de ces places doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale.</p>
Construction à usage de restauration, hébergement hôtelier et touristique	<p>- 2 places pour 3 chambre ;</p> <p>- 1 place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</p> <p>Ces normes ne sont pas cumulatives. Il est fait application de la norme la plus contraignante.</p> <p>- 50% minimum de ces places doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale.</p>
<b>STATIONNEMENT DES CYCLES POUR HABITATION ET ACTIVITÉS</b>	
<p>- 1 (ou plusieurs) local ou emplacement couvert et sécurisé avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des cycles avec 1 emplacement de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher*. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposer d'une alimentation électrique. Il doit être rapidement et facilement accessible.</p> <p>- des arceaux extérieurs par immeuble d'habitat collectif à proximité des entrées.</p>	
<b>AUTRES MODALITÉS D'APPLICATION</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le calcul du nombre de places est établi à partir de la Surface de Plancher* totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.</li> <li>▪ Pour le calcul des places couvertes, c'est le nombre entier inférieur qui est retenu.</li> <li>▪ En cas d'extension* d'une construction existante, seule la nouvelle surface de plancher* doit justifier du respect des règles de stationnement. Quand cette extension* concerne un logement, ces normes ne s'appliquent que si cela crée une unité habitable nouvelle.</li> <li>▪ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.</li> <li>▪ Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 200 m de l'opération ;</li> <li>- soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il peut être appliqué des principes de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (logement / activité), autorisant une mutualisation avec les places affectées aux logements. Le nombre de</li> </ul>	

places ne peut toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la préservation d'éléments paysagers répertoriés.

Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefour, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès,...)

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

La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être fait de manière à permettre le stationnement d'attente d'un véhicule en dehors de la voirie publique ou desserte collective.

Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, conteneurs d'ordures ménagères, compteurs,...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

Au niveau de chaque filot opérationnel, le nombre des accès doit être optimisés.

En lien avec les principes inscrits au niveau de OAP\* (Cf. document n°3), des accès à usage exclusif des piétons et des cycles sont imposées. Elles doivent présenter une largeur minimum de 1,5 m.

#### Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage aisé des ordures ménagères ou le déneigement.

L'autorisation de construire est subordonnée à la programmation de voies privées ou de tous autres aménagements nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 3,5 mètres (bande roulante). Cette largeur minimum doit être portée à 4,80 m (bande roulante) si elle dessert une opération présentant une surface de plancher\* cumulée supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* sauf si cette voie est raccordée aux deux extrémités aux voies existantes, avec un accès d'entrée et un accès de sortie validés par la collectivité, et permet un sens unique de circulation.

En cas de réalisation d'aménagement de type zone de rencontre pour la desserte interne de l'opération, cette largeur d'emprise minimale correspond à la largeur d'emprise totale de la zone de rencontre.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, déneigement...).

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Desserte par les réseaux publics d'eau potable

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

### **Desserte par les réseaux publics d'assainissement**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination\* doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales, ou de restauration dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **Gestion des eaux pluviales**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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

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

Au niveau de chaque îlot opérationnel, si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles doivent être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Cette noue paysager suivant sa conception peut servir de rétention compensatoire.

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

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

### **Desserte par les réseaux publics d'énergie**

Dans toute opération d'aménagement, toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et du câble doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs de branchement aux divers réseaux doivent être encastrés et/ou habillés.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

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

## CHAPITRE 3 – ZONE 1AUE ROC NOIR

### POUR INFORMATION

La zone 1AUE ROC NOIR correspond à une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La vocation principale de cette zone est d'accueillir des activités économiques à caractère commercial. Les équipements collectifs complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis.

Cette zone est couverte par une orientation d'Aménagement et de Programmation (*cf. document 3*) qui présente les principes d'aménagement et de programmation qui sont à respecter dans un rapport de compatibilité par les autorisations d'urbanisme. Ce règlement vient compléter les prescriptions souhaitées par la collectivité.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUE ROC NOIR ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
  
- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à la réalisation d'une construction autorisée ou bien d'équipements, installations ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping-caravaning.

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS

- toute opération, construction ou installation autorisée à condition d'être compatible avec l'OAP\* (*Cf. document n°3 du PLU*) et que l'urbanisation se fasse dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- l'aménagement du bâtiment existant sans changement destination et son extension\*, à condition d'être compatible avec l'OAP\* (*Cf. document n°3 du PLU*) et de s'inscrire dans l'opération d'aménagement d'ensemble.
- les constructions nouvelles ou l'aménagement d'un bâtiment existant à usage de commerce sont autorisés à condition que la surface de plancher\* soit égale ou supérieure à 400 m<sup>2</sup>.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages aux personnes et aux biens ;
- un local de surveillance pour l'ensemble de l'opération, à condition d'être intégré au volume d'un bâtiment d'activité et de présenter une surface maximum de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

### Nuisances sonores liées aux infrastructures routières

Pour cette zone soumise à des nuisances liées aux infrastructures routières, il convient de se référer à la [FICHE N°6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS BRUYANTES](#) en fin du Règlement écrit.

## **Risques technologiques associés aux ouvrages de transport de gaz et d'hydrocarbures**

Pour cette zone située dans la zone d'effet associée aux ouvrages de transport d'hydrocarbures, il convient de se référer à la [FICHE N°5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES](#) en fin du Règlement écrit.

## **Tracés de principe**

Pour le repérage du tracé de principe au règlement graphique, il convient de se référer à la [FICHE N°7 DISPOSITIONS RELATIVES AU TRACE DE PRINCIPE ET EMPLACEMENT RESERVE AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS](#)

# **SECTION II – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Hauteur maximale des constructions**

#### Définition

*La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel à son aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.*

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

La hauteur des constructions est de 18 m maximum.

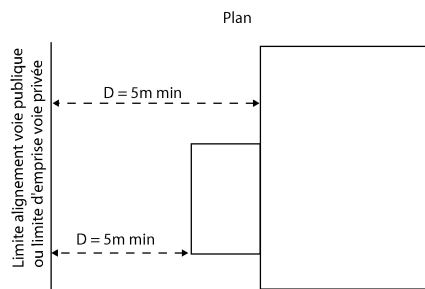
La hauteur des stockages extérieurs ne peut être supérieure à 4 m.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

### **Recul par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation, sauf en bordure de la RD1006 où la ligne de recul portée au Règlement graphique (*Cf. Document 4.2 du PLU*) doit être respectée.

Schéma informatif (vue en plan) ci-dessous :



Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies\*, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 1,50 m.

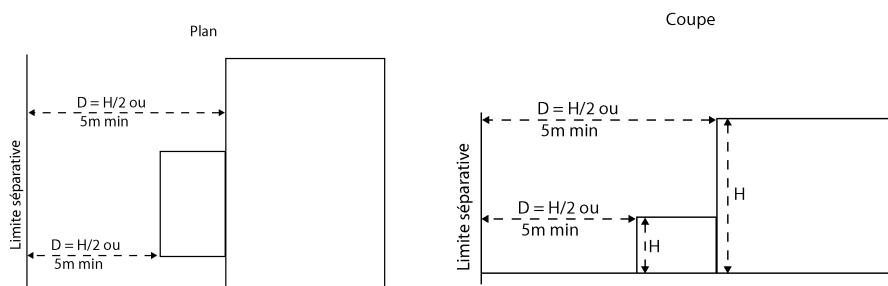
Pour la construction existante, le recul par rapport à l'alignement\* peut également être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur dans la limite de 30 cm d'épaisseur ou de la réalisation d'une extension\*, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement\* du bâti existant, le long de cette limite.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans cette zone, ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

### Recul par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Schémas informatifs ci-dessous :



Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies\*, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 1,50 m.

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux limites parcellaires internes à l'opération.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif\* ;
- aux parkings et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

### Recul par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu

le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement est au minimum de 3m et correspondra à une bande libre d'accès sur toute la longueur du bâti.

### **Emprise au sol\* des constructions**

L'emprise au sol\* des constructions ne peut dépasser 60% du terrain d'assiette. Dans cette emprise sont compris : le bâtiment lui-même ainsi que les superstructures annexes\* (cuves de stockage annexes\*, installations nécessaires à l'exploitation).

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles doivent respecter des volumes simples soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture paysagère et urbaine du lieu, favorisant des principes bioclimatiques.

Les adjonctions et les constructions annexes\* doivent former, avec les bâtiments principaux, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

### **Caractéristiques d'implantation des constructions nouvelles**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

Par leur orientation, les constructions doivent privilégier les apports solaires naturels sans négliger le confort d'été intégrant la mise en place de protections solaires adaptées.

### **Caractéristiques architecturales des façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs séparatifs ou aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les éléments de type caisson, installation aérothermique, volet roulant, boîtier et coffret de toute nature... doivent être intégrés à la façade.

### **Caractéristiques architecturales des toitures**

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

Les toitures terrasse doivent présenter un acrotère\* d'une hauteur minimum de 1m.

Toute émergence technique dont la hauteur est supérieure à celle de l'acrotère\* doit respecter un retrait minimum de 3m.

En cas de toitures à pans, les matériaux utilisés, hors verrières et panneaux solaires, sont d'aspect et de teinte gris zinc ou ardoise.

### **Caractéristiques des clôtures\***

Les clôtures\* ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur maximale des clôtures\*, incluant les portails, ne doit pas dépasser 1,60 m.

Cette hauteur peut exceptionnellement être portée à 2 m maximum en cas de clôture\* de sécurité pour des installations classées ou des activités nécessitant une protection spécifique, le long des axes bruyants ou en cas de justification d'intégration paysagère.

## Zones 1AUE ROC NOIR

Elles sont constituées de grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,5 m. Il est préconisé de les doubler de haies vives mixtes.

Dans le cas de soubassement, la circulation de l'eau de pluie et de la microfaune doivent être prises en compte.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures\* ne doivent en aucun cas constituer un masque en tout point du triangle de visibilité.

La hauteur et la couleur des portails doivent être identiques ou s'accorder avec la clôture\*. Ils sont à barreaudage vertical et s'appuient sur des éléments maçonnés qui intègrent préférentiellement les boîtes aux lettres du même coloris que le portail et les coffrets des concessionnaires.

### **Performances énergétiques et recours à une production minimale d'énergie renouvelable**

Les surfaces de toiture peuvent être valorisées pour l'installation de centrales photovoltaïques, à condition de respecter les contraintes liées à la proximité de l'aérodrome.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### **Proportion minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les principes d'aménagement paysager sont spécifiés au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (Cf. document 3) et doivent être respectés dans un principe de compatibilité concernant les espaces verts à créer, l'interface paysagère avec l'espace agricole ouvert à structurer.

Les espaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations et stationnement doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés et représenter une surface d'au moins 10% de l'unité foncière\*.

Dans le cas de la réalisation de sous-sol enterré, la dalle supérieure, hors circulations et stationnements, constructions, ou terrasses privatives, doit être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum, pour être végétalisée. A cette condition, cela entre dans le calcul de surface minimum éco-aménageable exigée.

Les surfaces de stationnement sont pour 50% minimum composés de revêtement perméables. Les accès privés sont également préférentiellement composés de revêtements perméables. A cette condition, cela entre dans le calcul de surface minimum éco-aménageable exigée.

### **Espaces libres et de plantation**

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter un arbre de moyen ou grand développement pour 100 m<sup>2</sup>.

Les délaissés des aires de stationnement, des voies de circulation ou d'aires de stockage doivent être végétalisés et être intégrés à la composition paysagère du projet.

Un minimum de 10% de la parcelle doit être traité en espaces verts. Les aires de stationnement réalisées en revêtement perméables de type engazonnées sont comptées en surface d'espaces verts.

La réalisation de stockage ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural pourront être assujetties à la réalisation d'un masque végétal constitué de végétaux à feuilles persistantes ou marcescentes, assurant une protection visuelle suffisante.

Pour l'aménagement paysager dont les haies, les essences locales sont prescrites et choisies parmi la liste d'essences locales proposées au niveau de la [FICHE N°2 DISPOSITIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS](#)

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives ou allergisantes est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique de thuya et de laurier est interdit. Les haies arbustives devront être composées de plusieurs essences locales.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des haies ne doit pas

excéder la hauteur de 1 m en tout point du triangle de visibilité.

## STATIONNEMENT

### Réalisation des aires de stationnement

L'organisation du stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou dessertes collectives.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	PLACES DE STATIONNEMENT
<b>HABITATION</b>	
Local de gardiennage	1 place
<b>ACTIVITÉS</b>	
Construction à usage de commerce	<p>- 1 place par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de vente, dont un maximum de 25 % en surface.</p> <p>Dans cette ZACom de pôle de destination commerciale majeure, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement est limitée à 100 places (ou 2500 m<sup>2</sup> de terrain) par magasin. Des places supplémentaires peuvent être aménagées en infrastructure ou en superstructure. Cette règle s'applique pour la construction d'un nouvel ensemble commercial lorsque celle-ci est supérieure ou égale à 5200 m<sup>2</sup> de surface de plancher* ou 4000 m<sup>2</sup> de surface de vente.</p>
Construction à usage de bureau	<p>- 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de SP* ;</p> <p>- 50% minimum de ces places doivent être aménagées dans le volume de la construction principale ou en superstructure</p>
Construction à usage d'artisanat	<p>- 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de SP* hors surface d'entrepôt de stockage.</p> <p>- 50% minimum de ces places doivent être aménagées dans le volume de la construction principale ou en superstructure.</p>
Construction à usage de restauration, hébergement hôtelier et touristique	<p>- 2 places pour 3 chambres ;</p> <p>- 1 place pour 15m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</p> <p>Ces normes ne sont pas cumulatives. Il est fait application de la norme la plus contraignante.</p> <p>- 50% minimum de ces places doivent être aménagées dans le volume de la construction principale ou en superstructure</p>
<b>STATIONNEMENT DES CYCLES ET DES DEUX ROUES MOTORISÉS POUR LES ACTIVITÉS</b>	
<p>- pour l'opération d'aménagement d'ensemble, un minimum de 1 (ou plusieurs) local ou emplacement couvert extérieur avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des deux roues, comprenant un minimum de 100 emplacements avec une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. Il doit être rapidement et facilement accessible, équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposer d'une alimentation électrique. Un emplacement supplémentaire doit être réalisé par tranche de 5 emplois comptabilisés au moment de la demande d'autorisation.</p> <p>- des aires avec des arceaux extérieurs à proximité des entrées principales.</p>	
<b>AUTRES MODALITÉS D'APPLICATION</b>	

- Le calcul du nombre de places est établi à partir de la Surface de Plancher\* totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.
- Pour le calcul des places couvertes, c'est le nombre entier inférieur qui est retenu.
- En cas d'extension\* d'une construction existante, seule la nouvelle surface de plancher\* doit justifier du respect des règles de stationnement. Quand cette extension\* concerne un logement, ces normes ne s'appliquent que si cela crée une unité habitable nouvelle.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement des automobiles réservées au stationnement des personnes à mobilité réduite doivent respecter les normes en vigueur.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès aux voies ouvertes au public

Les accès et liaisons cyclo-piétonnes doivent respecter les principes inscrits au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (Cf. document n°3) dans un principe de compatibilité.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

La mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être fait de manière à permettre le stationnement d'attente d'un véhicule en dehors de la voirie publique ou desserte collective.

Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, conteneurs d'ordures ménagères, compteurs,...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement doivent être trouvés sur l'unité foncière\*.

En lien avec les principes inscrits au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (Cf. document n°3), les accès à usage exclusif des piétons et des cycles peuvent être imposés et présenter une largeur minimum de 1,5 m.

#### Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage aisé des ordures ménagères ou le déneigement.

L'autorisation de construire est subordonnée à la programmation de voies privées ou de tous autres aménagements nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Les voies nouvelles de desserte devront avoir une largeur d'emprise minimale de 4,80 m (bande roulante) mètres. Cette largeur d'emprise pourra être ramenée à 3,50 m, lorsque cette voie est raccordée aux deux extrémités aux voies existantes, avec un accès d'entrée et un accès de sortie validés par la collectivité, et permet un sens unique de circulation.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, déneigement...).

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

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

### **Desserte par les réseaux publics d'assainissement**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination\* doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, ou de restauration dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **Gestion des eaux pluviales**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles doivent être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation. Cette gestion doit être conforme aux informations portées sur la carte de zonage des eaux pluviales présentée au niveau des annexes\* du PLU (cf. document 5 du PLU).

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Cette noue paysager suivant sa conception peut servir de rétention compensatoire.

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

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

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

### **Desserte par les réseaux publics d'énergie**

Dans toute opération d'aménagement, toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et du câble doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs de branchement aux divers réseaux doivent être encastrés et/ou habillés.

Sauf impossibilités techniques, ces dispositions s'appliquent aux opérations de réhabilitation\* ou de rénovation.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

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

**Titre III – dispositions applicables  
à la ZONE AGRICOLE**

## POUR INFORMATION

La zone A recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur :

- **Ap** - secteur présentant un intérêt paysager et/ou écologique

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

**Dans l'ensemble de la zone :**

- toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article suivant « destination des constructions et autres affectations des sols soumises à conditions » ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé ou bien d'équipements, installations ou infrastructures publiques ou d'intérêt général.

**Dans le secteur Ap :**

- les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- les aires de stockage et les aires de démolition de toutes natures (notamment des véhicules usagés).

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS

**Dans l'ensemble de la zone :**

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectif \*, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière\* où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans le secteur A :**

- les bâtiments d'exploitation agricole, les constructions annexes\* et les installations nécessaires aux exploitations, à condition de former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation ;
- les points de vente à condition qu'il s'agisse de locaux situés sur le lieu de l'exploitation pour permettre la vente des produits de la ferme, dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant ou accolées à l'un de ces bâtiments, et dans la limite de 100m<sup>2</sup> de SP\* ;
- les structures d'hébergement touristique liées à une exploitation agricole en activité de type gîte ou chambres d'hôtes, à condition qu'elles soient labellisées par un organisme d'agrément et intégrés dans des bâtiments existants ;
- les serres et les tunnels réalisés en construction légère à condition qu'ils soient destinés au stockage d'une production agricole ou qu'ils constituent un lieu de production agricole, et qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère soignée ;
- pour les constructions à usage principal d'habitation existantes :
  - une extension\* limitée à 40m<sup>2</sup>, non renouvelable, pour les constructions présentant une surface de plancher\* inférieure à 200 m<sup>2</sup> et jusqu'à un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, à condition que cela ne compromette pas la qualité paysagère du site ;

- pour les constructions à partir de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, seule la réhabilitation\* du volume bâti existant est autorisée ;
- 2 annexes\* maximum (hors piscine) mais en tenant compte de celles déjà existantes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 35m<sup>2</sup> chacune, implantée dans un rayon de 15 m au maximum de l'habitation.

### **Dans le secteur Ap :**

- les serres et les tunnels réalisés en construction légère à condition qu'ils soient destinés au stockage d'une production agricole ou qu'ils constituent un lieu de production agricole, et qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère soignée ;
- pour les constructions à usage principal d'habitation existantes :
  - une extension\* limitée à 40m<sup>2</sup>, non renouvelable, pour les constructions présentant une surface de plancher\* inférieure à 200 m<sup>2</sup>, à condition que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - pour les constructions à partir de 200m<sup>2</sup>, seule la réhabilitation\* du volume bâti existant est autorisée ;
  - 2 annexes\* maximum, (hors piscine) mais en tenant compte de celles déjà existantes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 35m<sup>2</sup> chacune, implantée dans un rayon de 15 m au maximum de l'habitation.
- pour les autres constructions, le changement de destination à condition que le bâtiment fasse l'objet d'un repérage au Règlement graphique et à condition que la réhabilitation\* se fasse dans le volume existant sans extension,  
*Pour information, la demande d'autorisation sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF\*.*

### **Trame Verte et Bleue**

Pour les éléments de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, se référer à la [FICHE N°1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE](#)

### **Repérage patrimonial**

Pour les éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, il convient de se référer à la [FICHE N°3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BÂTI](#) en fin du Règlement écrit.

### **Risques naturels**

Pour les prescriptions du PPRI il convient de se référer systématiquement à la [FICHE N°4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS](#) en fin du Règlement écrit.

### **Risques technologiques associés aux ouvrages de transport de gaz et d'hydrocarbures**

Pour les secteurs situés dans la zone d'effet associée aux ouvrages de transport de gaz et d'hydrocarbures, il convient de se référer à la [FICHE N°5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES](#) en fin du Règlement écrit.

### **Nuisances sonores liées aux infrastructures routières**

Pour les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, il convient de se référer à la [FICHE N°6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS BRUYANTES](#) en fin du Règlement écrit.

### **Tracés de principe**

Pour les secteurs concernés par un repérage de tracé de principe au règlement graphique, il convient de se

référer à la [FICHE N°7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRACES DE PRINCIPE ET EMPLACEMENTS RESERVES](#) en fin du Règlement écrit.

## SECTION II – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Hauteur maximale des constructions

##### Définition

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel à son aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

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

Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur des constructions est de 15 m maximum.

Pour les extensions\* autorisées des constructions à usage principal d'habitation existantes dans les secteurs A et Ap : la hauteur est de 10 m maximum et la hauteur des annexes\* non accolées est limitée à 3,5 m ramenée à 2,50 m maximum sur la limite séparative et la limite d'emprise publique.

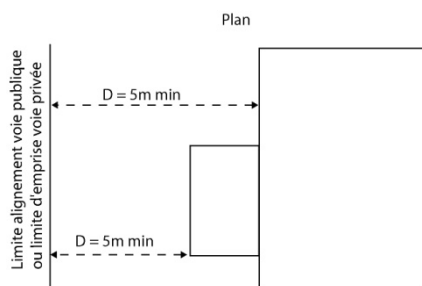
Les réhabilitations\* ou reconstructions doivent respecter les hauteurs des bâtiments d'origine.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

#### Recul par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

*Schéma informatif (vue en plan) ci-dessous :*



Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies\*, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 1,50 m.

Une implantation différente peut être prescrite quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 4m, à partir du bord du bassin. Les autres annexes\* peuvent s'implanter librement, à condition de respecter la distance à l'habitation.

Pour les constructions existantes, le recul par rapport à l'alignement\* peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieure, dans la limite de 30cm d'épaisseur.

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

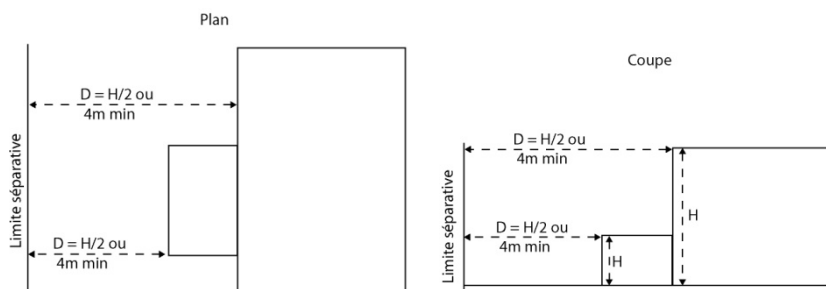
- aux clôtures\* et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux équipements publics ou d'intérêt collectif \* ;
- à l'extension\* d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement\*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

## Recul par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions et installations à usage agricole, et pour les extensions\* autorisées des constructions à usage principal d'habitation existantes et leurs annexes\* dans les secteurs A, et Ap :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Schémas informatifs ci-dessous :



Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies\*, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 1,50 m.

Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite séparative\* peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieure, dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

Pour les piscines, la distance du bord du bassin avec la limite séparative doit être supérieure à la distance entre le bord du bassin et la construction principale existante ou nouvelle. Pour les piscines présentant une surface de bassin supérieure à  $10m^2$ , elles doivent par ailleurs être implantées à une distance minimale de 4m de la limite séparative.

Les autres annexes\* peuvent s'implanter librement, à condition de respecter la distance à l'habitation.

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

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

Toutefois, lorsque la limite séparative\* est définie par un cours d'eau\*, le recul doit strictement correspondre aux dispositions présentées au niveau de la [FICHE N°1 RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE](#)

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles et les réhabilitations\* doivent respecter des volumes simples soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu, favorisant des principes bioclimatiques.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie présentent des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation de la longueur des constructions par rapport à la pente, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture\*), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les adjonctions et les constructions annexes\* doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Pour les éléments repérés au règlement graphique au titre du paysage bâti, à protéger ou à mettre en valeur pour des raisons d'ordre culturel, historique ou architectural, se référer à de la [FICHE N°3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI](#)

### Caractéristiques d'implantation des constructions nouvelles

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis pour s'adapter au mieux à la pente.

Les mouvements de terrain situés dans la bande de prospect des 4 m sont limités à + ou - 1 m par rapport au terrain naturel, et à 0,50 m dans la bande des 1m, pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie d'accès de la construction.

Hors la bande de prospect, les remblais\* liés à la construction sont limités à 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Un soin particulier doit être porté à la remise en forme, au régalaage de la terre et à la végétalisation des talus.

Les enrochements de type cyclopéen sont interdits.

### Caractéristiques architecturales des façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs séparatifs ou aveugles doivent être traités avec autant de soin que les façades principales.

Les éléments de type caisson, installation aérothermique, volet roulant, boîtier et coffret de toute nature... doivent être intégrés à la façade.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois pour lequel le vieillissement naturel est accepté.

Le blanc pur, les teintes claires, ou trop vives sont interdites.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percement doit être évité.

### Caractéristiques architecturales des toitures

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

Pour les bâtiments agricoles, en cas de toitures à pans, les matériaux utilisés, hors verrières et panneaux solaires, sont d'aspect et de teinte gris zinc ou ardoise.

### Caractéristiques des clôtures\*

Les clôtures\* ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Elles doivent être en continuité et en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.

## ZONES A

La hauteur maximale des clôtures\* , incluant les portails, ne doit pas dépasser 1,6 m. Cette hauteur peut exceptionnellement être portée à 2m maximum en cas de clôture\* de sécurité pour des activités nécessitant une protection spécifique, le long des axes bruyants ou en cas de justification d'intégration paysagère.

Le soubassement ou toute autre partie opaque ne doit pas dépasser le tiers de la hauteur totale.

La conservation des murs anciens est à privilégier. Ces murs traditionnels doivent être maintenus en l'état. La réhabilitation\* ou la reconstruction à l'identique peut être exigée. Ils peuvent également être prolongés dans une même unité d'aspect et de hauteur.

Dans le cas de soubassement, la circulation de l'eau de pluie et de la microfaune doivent être prises en compte.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures\* ne doivent pas constituer de masque ou de gêne en tout point du triangle de visibilité.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Proportion minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

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

### Espaces libres et de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Les aires de stationnement en surface doivent comporter un arbre de moyen ou grand développement pour 4 places, en tenant compte des arbres en place avant l'aménagement de l'aire de stationnement ou à proximité immédiate.

Pour l'aménagement paysager dont les haies, les essences locales sont prescrites et choisies parmi la liste d'essences locales proposées au niveau de la [FICHE N°2 DISPOSITIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS](#)

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique de thuya et de laurier est interdit. Les haies arbustives devront être composées de plusieurs essences locales.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des haies ne doit pas excéder la hauteur de 1 m en tout point du triangle de visibilité.

Pour les éléments de paysage repérés pour des raisons écologiques, se référer à la [FICHE N°1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE](#)

Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1m horizontal pour 1m de hauteur) afin de pouvoir être végétalisés correctement. L'appareillage des murs de soutènement ne pourra être constitué de blocs de type cyclopéen d'une dimension supérieure à 50 cm.

## STATIONNEMENT

### Réalisation des aires de stationnement

L'organisation du stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou dessertes collectives.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	PLACES DE STATIONNEMENT
HABITATION	
Pour les extensions* autorisées des constructions à usage d'habitation existantes en zone A et dans le secteur Ap.	- 1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher*, avec un minimum de 1

	place par logement.
ACTIVITÉS	
Construction à usage d'hébergement hôtelier et touristique	- 1 places pour 3 lits ;
<b>AUTRES MODALITÉS D'APPLICATION</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le calcul du nombre de places est établi à partir de la Surface de Plancher* totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.</li> <li>▪ En cas d'extension* d'une construction existante, seule la nouvelle surface de plancher* doit justifier du respect des règles de stationnement. Quand cette extension* concerne un logement, ces normes ne s'appliquent que si cela crée une unité habitable nouvelle.</li> <li>▪ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.</li> <li>▪ Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 200 m de l'opération ;</li> <li>- soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement. La règle de stationnement qui s'applique est celle de la zone où est localisée la demande d'autorisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il pourra être appliqué des principes de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (logement / activité), autorisant une mutualisation avec les places affectées aux logements. Le nombre de places ne peut toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.</li> </ul>	

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Cet accès ne pourra pas présenter une pente supérieure à 10%.

La voie d'accès à l'extension\* ou la réhabilitation\* d'une construction admise sur la zone doit être commune avec celle des bâtiments existants.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la préservation d'éléments paysagers répertoriés.

Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefour, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès,...)

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

Sauf en cas de remplacement, la mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être fait de manière à permettre le stationnement d'attente d'un véhicule en dehors de la voirie publique ou desserte collective.

Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, conteneurs d'ordures ménagères, compteurs,...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

#### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la

commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage aisé des ordures ménagères ou le déneigement.

L'autorisation de construire est subordonnée à la programmation de voies privées ou de tous autres aménagements nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, déneigement...).

## DESSERTTE PAR LES RESEAUX

### **Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

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

Dans les zones non desservies, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible suivant les dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif régies par le code de la Santé.

### **Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination\* doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales, ou de restauration dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **Gestion des eaux pluviales**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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

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

Au niveau de chaque îlot opérationnel, si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles doivent être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Cette noue paysager suivant sa conception peut servir de rétention compensatoire.

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

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

### **Desserte par les réseaux publics d'énergie**

Dans toute opération d'aménagement, toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et du câble doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs de branchement aux divers réseaux doivent être encastrés et/ou habillés.

Sauf impossibilités techniques, ces dispositions s'appliquent aux opérations de réhabilitation\* ou de rénovation.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

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

**Titre IV – dispositions applicables  
à la ZONE NATURELLE**

## POUR INFORMATION

La zone N définit les secteurs naturels et forestiers, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend également les espaces verts de proximité.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- **Nj** - correspondant au secteur de jardins de type familiaux, existant ou à créer,
- **Ng** - correspondant aux secteurs de projet du nouveau cimetière paysager, du nouveau parc de sports et loisirs des Massettes, et de l'aéro-camping,
- **Np** - correspondant à un secteur regroupant des parcs ornementaux de propriétés privées repérés pour des raisons d'ordre culturel, historique ou architectural,
- **un STECAL\*** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, correspondant à l'aire familiale d'accueil des gens du voyage de Boige

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

#### Dans l'ensemble de la zone :

- toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article suivant « destinations des constructions et autres affectations des sols soumises à conditions » ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé, ou bien d'équipements, installations ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS

#### Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, ou d'intérêt collectif \*, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels et notamment lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieu.

#### Dans la zone N :

- les dépôts à condition qu'il s'agisse de stockage de bois lié à une exploitation forestière professionnelle.
- le confortement des voies et accès existants à condition que cela permette l'aménagement d'une circulation cyclo-piétonne sécurisée et que cela ne porte pas atteinte à la qualité des paysages ;
- pour les constructions à usage principal d'habitation existantes :
  - une extension\* limitée à 40m<sup>2</sup>, non renouvelable, pour les constructions présentant une surface de plancher\* inférieure à 200 m<sup>2</sup> et jusqu'à un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, à condition que cela ne compromette pas la qualité paysagère du site ;
  - pour les constructions à partir de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, seule la réhabilitation\* du volume bâti existant est autorisée ;
  - 2 annexes\* maximum, (hors piscine) mais en tenant compte de celles déjà existantes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 35m<sup>2</sup> chacune, implantée dans un rayon de 15 m au maximum de l'habitation.

**Dans la zone Ng :**

- le camping-caravaning, habitations légères de loisirs et installations techniques associées nécessaires au fonctionnement de l'aéro-camping.

**Dans le secteur Nj :**

- les abris de jardin à condition qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- les aires de stationnement à condition d'être liés au fonctionnement des jardins.

**Dans le secteur Np :**

- pour les constructions à usage principal d'habitation existantes, l'aménagement dans le volume bâti existant sans limitation de surface, avec ou sans changement de destination\*, et l'extension\* dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher\* par construction, non renouvelable ;
- pour les autres constructions, le changement de destination à condition que le bâtiment fasse l'objet d'un repérage au Règlement graphique et à condition que la réhabilitation\* se fasse dans le volume existant sans extension,  
*Pour information, la demande d'autorisation sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF\*.*
- les annexes\* à l'habitation, sur le même îlot de propriété, à condition qu'elles présentent une cohérence architecturale avec le bâti ou une bonne intégration paysagère dans le parc ;
- les travaux et aménagements, y compris les accès sous réserve qu'ils participent à l'entretien du domaine et ne portent pas atteinte à la préservation de l'intégrité paysagère du parc.
- les démolitions, lorsqu'elles sont autorisées.

**Dans le secteur de taille et de constructibilité limitée (STECAL\*) :**

- les installations et aménagements nécessaires au réaménagement de l'aire familiale d'accueil des gens du voyage, et le stationnement des caravanes.

**Trame Verte et Bleue**

Pour les éléments de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, se référer à la [FICHE N°1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE](#)

**Repérage patrimonial**

Pour les secteurs et éléments concernés par un repérage patrimonial sur le règlement graphique, il convient de se référer à la [FICHE N°3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI](#) en fin du Règlement écrit.

**Risques naturels**

Pour les prescriptions du PPRI il convient de se référer systématiquement à la [FICHE N°4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS](#) en fin du Règlement écrit.

**Risques technologiques associés aux ouvrages de transport de gaz et d'hydrocarbures**

Pour les secteurs situés dans la zone d'effet associée aux ouvrages de transport de gaz et d'hydrocarbures, il convient de se référer à la [FICHE N°5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES](#) en fin du Règlement écrit.

**Nuisances sonores liées aux infrastructures routières**

Pour les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, il convient de se référer à la [FICHE N°6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS BRUYANTES](#) en fin du Règlement écrit.

## Tracés de principe

Pour les secteurs concernés par un repérage de tracé de principe au règlement graphique, il convient de se référer à la [FICHE N°7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRACES DE PRINCIPE](#) en fin du Règlement écrit.

## SECTION II – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

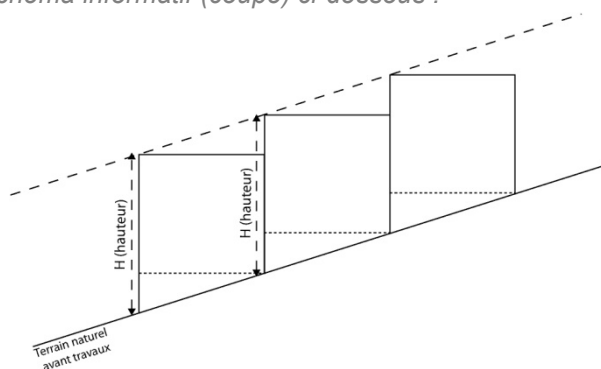
#### Hauteur maximale des constructions

##### Définition

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel à son aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

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

Schéma informatif (coupe) ci-dessous :



#### **Dans la zone N et pour le secteur Np :**

Pour les extensions\* autorisées des constructions à usage principal d'habitation existantes, la hauteur est de 10 m maximum.

La hauteur des annexes\* non accolée est limitée à 3,5 m ramenée à 2,50 m maximum sur la limite séparative et la limite d'emprise publique.

Les réhabilitations\* ou reconstructions doivent respecter les hauteurs des bâtiments d'origine.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

#### **Dans le secteur Nj :**

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,5 m maximum, hors tout.

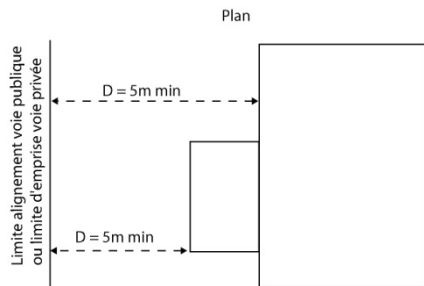
#### **Dans le secteur Ng :**

Il n'est pas établi de prescriptions particulières.

## Recul par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Schéma informatif (vue en plan) ci-dessous :



Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies\*, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 1,50 m.

Une implantation différente peut être prescrite quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 4m, à partir du bord du bassin.

Les autres annexes\* peuvent s'implanter librement, à condition de respecter la distance à l'habitation.

Pour les constructions existantes, le recul par rapport à l'alignement\* peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieur, dans la limite de 30cm d'épaisseur.

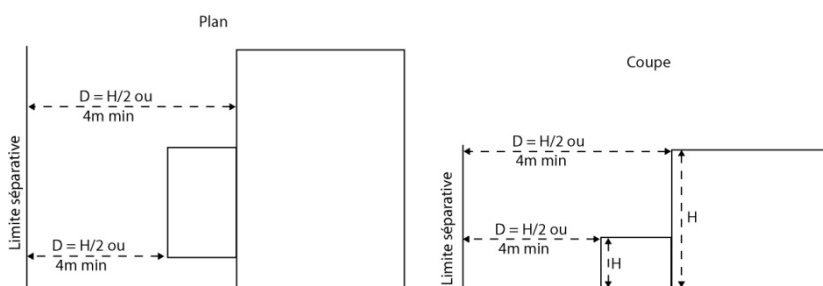
En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas :

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

## Recul par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Schémas informatifs ci-dessous :



Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies\*, les éléments architecturaux, les débords de toiture jusqu'à 1,50 m.

Pour les constructions existantes, le recul par rapport à la limite séparative\* peut être réduit en cas de mise en place d'une isolation par l'extérieure, dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

Pour les piscines, la distance du bord du bassin avec la limite séparative doit être supérieure à la distance entre le bord du bassin et la construction principale existante ou nouvelle. Pour les piscines présentant une surface de bassin supérieure à 10m<sup>2</sup>, elles doivent par ailleurs être implantées à une distance minimale de 4m de la limite séparative.

Les autres annexes\* peuvent s'implanter librement, à condition de respecter la distance à l'habitation.

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

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

Toutefois, lorsque la limite séparative\* est définie par un cours d'eau\*, le recul doit strictement correspondre aux dispositions présentées au niveau de la [FICHE N°1 RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE](#)

## **Emprise au sol\* des constructions**

**Dans le secteur Nj :**

L'emprise au sol\* des abris de jardin ne peut dépasser 5m<sup>2</sup>.

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles et les réhabilitations\* doivent respecter des volumes simples soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu, favorisant des principes bioclimatiques.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie présentent des caractéristiques communes qualitatives (logique d'implantation de la longueur des constructions par rapport à la pente, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture\*), elles sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les adjonctions et les constructions annexes\* doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Pour les éléments repérés au règlement graphique au titre du paysage bâti, à protéger ou à mettre en valeur pour des raisons d'ordre culturel, historique ou architectural, se référer à de la [FICHE N°3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI](#)

## **Caractéristiques d'implantation des constructions nouvelles**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis pour s'adapter au mieux à la pente.

Les mouvements de terrain situés dans la bande de prospect des 4 m sont limités à + ou - 1 m par rapport au terrain naturel, et à 0,50 m dans la bande des 1m, pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie d'accès de la construction.

Hors la bande de prospect, les remblais\* liés à la construction sont limités à 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Un soin particulier doit être porté à la remise en forme, au régalinge de la terre et à la végétalisation des talus.

Les enrochements de type cyclopéen sont interdits.

### **Caractéristiques architecturales des façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs séparatifs ou aveugles doivent être traités avec autant de soin que les façades principales.

Les éléments de type caisson, installation aérothermique, volet roulant, boîtier et coffret de toute nature... doivent être intégrés à la façade.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois pour lequel le vieillissement naturel est accepté.

Le blanc pur, les teintes claires, ou trop vives sont interdites.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percement doit être évité.

### **Caractéristiques architecturales des toitures**

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

En cas de toitures à pans, les matériaux utilisés, hors verrières et panneaux solaires, sont d'aspect et de teinte gris ardoise.

### **Caractéristiques des clôtures\***

Les clôtures\* ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Elles doivent être en continuité et en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.

La hauteur maximale des clôtures\* , incluant les portails, ne doit pas dépasser 1,6 m. Cette hauteur peut exceptionnellement être portée à 2m maximum le long des axes bruyants ou en cas de justification d'intégration paysagère.

Le soubassement ou toute autre partie opaque ne doit pas dépasser le tiers de la hauteur totale.

Lorsque des murs traditionnels sont associés à la délimitation de la propriété, ils doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage.... Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures\* et les murs anciens sont limités à une intervention par unité foncière\* existante à la date de référence\*. Des exceptions peuvent être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès doit avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur et/ou de la clôture\*.

Dans le cas de soubassement, la circulation de l'eau de pluie et de la microfaune doivent être prises en compte.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures\* ne doivent pas constituer de masque ou de gêne en tout point du triangle de visibilité.

En zone Ng, les clôtures ne sont pas règlementées.

### **Performances énergétiques et recours à une production minimale d'énergie renouvelable**

Les nouvelles constructions à vocation d'équipements publics doivent tendre vers une exemplarité énergétique et une couverture minimum de 30% de leur énergie primaire\* (besoins ECS\* , chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Proportion minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

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

### Espaces libres et de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Les aires de stationnement en surface doivent comporter un arbre de moyen ou grand développement pour 4 places, en tenant compte des arbres en place avant l'aménagement de l'aire de stationnement ou à proximité immédiate.

Pour l'aménagement paysager dont les haies, les essences locales sont prescrites et choisies parmi la liste d'essences locales proposées au niveau de la [FICHE N°2 DISPOSITIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS](#)

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique de thuya et de laurier est interdit. Les haies arbustives devront être composées de plusieurs essences locales.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des haies ne doit pas excéder la hauteur de 1 m en tout point du triangle de visibilité.

Pour les éléments de paysage, dont les parcs ornementaux du secteur Np, repérés pour des raisons écologique, se référer à la [FICHE N°1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE](#)

Les talus ne devront pas dépasser 100% de pente (1m horizontal pour 1m de hauteur) afin de pouvoir être végétalisés correctement. L'appareillage des murs de soutènement ne pourra être constitué de blocs de type cyclopéen d'une dimension supérieure à 50 cm.

## STATIONNEMENT

### Réalisation des aires de stationnement

L'organisation du stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou dessertes collectives.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	PLACES DE STATIONNEMENT
HABITATION	
Pour les extensions* autorisées des constructions à usage d'habitation existantes en zone N et dans le secteur Np.	- 1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher*, avec un minimum de 1 place par logement.
ACTIVITÉS	
Construction à usage d'hébergement hôtelier et touristique	- 1 places pour 3 lits ;
<b>AUTRES MODALITÉS D'APPLICATION</b>	

- Le calcul du nombre de places est établi à partir de la Surface de Plancher totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.
- En cas d'extension\* d'une construction existante, seule la nouvelle surface de plancher\* doit justifier du respect des règles de stationnement. Quand cette extension\* concerne un logement, ces normes ne s'appliquent que si cela crée une unité habitable nouvelle.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :
  - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 200 m de l'opération ;
  - soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

- Il pourra être appliqué des principes de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (logement / activité), autorisant une mutualisation avec les places affectées aux logements. Le nombre de places ne peut toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.

#### EQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Cet accès ne pourra pas présenter une pente supérieure à 10%.

La voie d'accès à l'extension\* ou la réhabilitation\* d'une construction admise sur la zone doit être commune avec celle des bâtiments existants.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la préservation d'éléments paysagers répertoriés.

Peuvent être interdits les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefour, virage avec manque de visibilité, déclivité trop importante de l'accès,...)

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

Sauf en cas de remplacement, la mise en place d'un portail et de son dispositif d'ouverture doit être fait de manière à permettre le stationnement d'attente d'un véhicule en dehors de la voirie publique ou desserte collective.

Les éléments visitables par les services publics (boîte aux lettres, conteneurs d'ordures ménagères, compteurs,...) doivent être directement accessibles depuis la voie publique.

#### Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité et la sécurité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que le ramassage aisé des ordures ménagères ou le déneigement.

L'autorisation de construire est subordonnée à la programmation de voies privées ou de tous autres aménagements nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, déneigement...).

## DESSERTES PAR LES RESEAUX

### **Desserte par les réseaux publics d'eau potable**

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

Dans les zones non desservies, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible suivant les dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif régies par le code de la Santé.

### **Desserte par les réseaux publics d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination\* doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales, ou de restauration dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **Gestion des eaux pluviales**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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

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

Au niveau de chaque îlot opérationnel, si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles doivent être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets. Cette noue paysager suivant sa conception peut servir de rétention compensatoire.

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

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

### **Desserte par les réseaux publics d'énergie**

Dans toute opération d'aménagement, toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité, les réseaux moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et du câble doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs de branchement aux divers réseaux doivent être encastrés et/ou habillés.

Sauf impossibilités techniques, ces dispositions s'appliquent aux opérations de réhabilitation\* ou de rénovation.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

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

## **Titre V – dispositions relatives AUX ELEMENTS PARTICULIERS**

# FICHE N°01 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La traduction réglementaire de la Trame Verte et Bleue interscalaire de La Ravoire s'organise autour :

- **d'une sous-trame aquatique / humide**, à travers un réseau humide participant à la connexion bleue du bassin versant du lac du Bourget. Cette sous-trame regroupe les zones humides inventoriées, prairies humides ou boisements alluviaux.

- **d'une sous-trame bocagère**, sous la forme de haies et arbres isolés d'essences locales, qui constituent une "relique rurale" favorable à la biodiversité, intégrant le repérage de pelouses sèches.

Elle est complétée par des espaces boisés, des alignements d'arbres, arbres isolés identifiés et des terrains cultivés en zones urbaines à préserver correspondant à des éléments de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

La commune a par ailleurs mis en place un réseau d'espaces verts de proximité à conserver (classement en zone N générique), des secteurs de jardins familiaux existants ou à créer (Cf. secteur Nj du Règlement), et des parcs ornementaux (Cf. secteur Np du Règlement).

## **Secteurs humides** (identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien de la zone humide ;
- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de ces secteurs humides (article 2) ;
- le défrichement des ripisylves et bois humides de ces secteurs humides.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS

- les travaux qui contribuent à préserver ces milieux, ou qui sont nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales, à la protection contre les risques naturels, ou qui permettent la création d'aménagements pédagogiques ou des pistes piétons/cycles non imperméabilisées respectant la biodiversité comme la fonctionnalité hydrologique des secteurs humides ;

Comme le dispose l'article R421-23 (h) du CU, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré au titre des L151-23 du CU sont précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements.

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Pour les secteurs correspondants à des bois humides (ripisylve et bois rivulaires) :
  - interdire le défrichement (dessouchage), la mise en culture ou la destination autre que le boisement naturel ;
  - interdire les surfaces en coupe rase ;
  - interdire la plantation de boisements non naturels tels que les peupliers et les résineux ;
  - interdire de nouvelles plantations de peupliers ;
  - autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : robinier, renouée asiatique...

- Pour les secteurs correspondants à des prairies humides (cariçaie, jonchaie, roselière...) :
  - interdire le retournement de ces prairies humides ou interdire la réduction de leurs surfaces
  - permettre les travaux de broyage visant à lutter contre l'embroussaillage de ces prairies humides ;
  - interdire les plantations.

## **Cours d'eau** *(identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme)*

Pour la protection des abords et espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, les rives doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai\*.

Cette prescription s'applique sur l'ensemble des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, et dans tous les cas, en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à la limite haute des berges.

Ce recul de 10 m s'applique après travaux d'aménagement du cours d'eau prévus par la collectivité.

## **Pelouses sèches** *(identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme)*

Pour la préservation de cet habitat naturel, il est interdit d'en réduire la surface par retournement ou plantation.

## **Espace boisé** *(identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme)*

Les espaces boisés identifiés sont à conserver et à protéger.

Pour les coupes et abattages d'arbres, il fait obligation de déclaration préalable. Celle-ci est à déposer en mairie, qui consultera alors les services compétents avant acceptation implicite, acceptation avec prescription ou opposition.

## **Parc ornemental** *(identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme)*

Ces espaces identifiés (secteur Np) sont à conserver. Les arbres qui contribuent à la qualité paysagère du parc doivent être protégés et régulièrement entretenus. Sauf en cas de risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public, ils ne peuvent être abattus.

## **Haies, alignements d'arbres et arbres isolés en zone agricole ou urbaine** *(identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme)*

Ces éléments linéaires ou ponctuels doivent être protégés et régulièrement entretenus.

En cas de disparition, ils doivent être remplacés par un sujet d'essence équivalente ou proche et de même développement.

## **Terrains cultivés repérés en zone urbaine** *(identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme)*

Ces espaces cultivés en pleine terre sont à conserver.

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des abris de jardin, à raison d'un abri par unité foncière\* et dans la limite de 3 m<sup>2</sup>.

# FICHE N°02 - DISPOSITIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS

## Essences prescrites

Pour la constitution des aménagements paysagers au sein de l'espace public ou privé et la réalisation de haies diversifiées, ou la plantation d'arbres fruitiers en transition avec l'espace agricole ouvert, les essences suivantes sont prescrites :

- Arbres fruitiers

nom vernaculaire	nom latin ou appellation locale
pommier	Carcavale, , Galantine de Savoie, Grand Alexandre de Savoie, Jacques Lebel, Pomme à côtes, Rambour d'hiver, Reinette blanche, Reinette doré, Reinette grise...
poirier	Blosson, Carmaniule, Curé, Martin sec, Maude...
cerisier	<i>Prunus sp.</i> , Burlat, Griotte, Longue queue
cognassier	Coing de pays
noyer	<i>Juglans sp.</i>
pêcher	Pêche de vigne...
prunier	Prune cul de poulet, Reine claudé
vignes	

- Autres arbres

nom vernaculaire	nom latin ou appellation locale
alisier blanc	<i>Sorbeer aria</i>
aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
bouleau commun	<i>Betula pendula ou verrucosa</i>
charme	<i>Carpinus betulus</i>
châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
chêne	<i>Quercus robur, pedunculata ou pubescens</i>
érable	<i>Acer campestre, platanoides, pseudo platanus</i>
frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
hêtre	<i>Fagus silvatica</i>
tilleul	<i>Tilia cordata</i>
sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
merisier	<i>Prunus avium</i>

- Arbustes

nom vernaculaire	nom latin ou appellation locale
amélanchier	<i>Amelanchier ovalis</i>
aubépine blanche	<i>Crateagus sp.</i>
charmille	<i>Carpinus betulus</i>
chèvrefeuille à balais ou camérisier	<i>Lonicera xylosteum</i>
cornouiller	<i>Cornus sanguinea ou mas</i>
églantier	<i>Rosa canina</i>
épine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>
fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>
houx	<i>Ilex aquifolium</i>
nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
noisetier	<i>Coryllus avellana</i>
prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
saule	<i>Salix caprea, purpurea, viminalis</i>
sureau	<i>Sambucus nigra ou racemosa</i>
viorne	<i>Viburnus lantana ou opulus</i>
petits fruits rouges	framboisiers, cassissiers, groseillers...

- Prairies fleuries : l'aménagement de prairie naturelle est préconisée en reconversion de surfaces de pelouse ou sur les talus difficiles à entretenir.

## Espèces végétales invasives et / ou fortement allergisantes

Les essences suivantes sont considérées comme invasives. A ce titre, il est interdit de les planter.

nom vernaculaire	nom latin ou appellation locale
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>
Renouées du Japon	<i>Fallopia groupe japonica</i>
Buddleia de David	<i>Buddleia davidii</i>
Grande berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Robinier faux-accacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Topinambour	<i>Helianthus tuberosus</i>
Ambrosie à feuilles d'armoise	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>
Verge d'Or du Canada / Solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i>
Bambou	<i>Phyllostachys sp.</i>

Toute action pouvant enrayer leur développement est fortement encouragée. Prendre contact avec la commune ou Chambéry métropole pour connaître la période d'intervention, les méthodes d'arrachage et d'élimination propres à chaque espèce.

# FICHE N°03 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

## Listing des éléments préservés

n°	intitulé	prescriptions
1	propriété rue du Nivolet	Cf. Règlement secteur Np
2	ancienne ferme rue du Vieux Moulin	Cf. § Bâtisse patrimoniale
3	ensemble de bâtiments dans l'enceinte du lycée professionnel	Cf. § Bâtisse patrimoniale et règlement secteur Np
4	propriété le long de la RD1006 vers carrefour de la Trousse	Cf. Règlement secteur Np
5	château des Charmilles	Cf. § Bâtisse patrimoniale et règlement secteur Np
6	ancienne ferme rue Victor Lyonne	Cf. § Bâtisse patrimoniale
7	murs traditionnels rue Costa de Beauregard et rue du Galibier	Cf. § Petit patrimoine
8	ensemble de plusieurs bâtisses rue Hector Berlioz	Cf. § Bâtisse patrimoniale
9	propriété rue Napoléon 1er	Cf. Règlement secteur Np
10	propriété rue du Mont St Michel (Barberaz) et rue des Belledonnes	Cf. Règlement secteur Np
11	ensemble de propriétés rue de la croix de l'Echaud	Cf. Règlement secteur Np
12	ancienne ferme rue de l'église	Cf. § Bâtisse patrimoniale
13	propriété rue des Belledonnes	Cf. Règlement secteur Np
14	bâtisse rue Jean Jacques Rousseau	Cf. § Bâtisse patrimoniale
15	propriété rue Jean Jacques Rousseau	Cf. Règlement secteur Np
16	ancienne ferme rue JJ Rousseau	Cf. § Bâtisse patrimoniale
17	propriété rue JJ Rousseau et Rue des Gottelands	Cf. Règlement secteur Np
18	propriété Chemin de la Follatière	Cf. Règlement secteur Np
19	propriété avenue du Granier	Cf. Règlement secteur Np
20	lavoir de Boige	Cf. § Petit patrimoine
21	ancienne ferme rue des Carpinelles	Cf. § Bâtisse patrimoniale

Pour les éléments repérés au document graphique au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, en complément des parcs ornementaux des grandes propriétés qui font l'objet d'un secteur spécifique Np : éléments de paysage et quartier, îlots, immeubles, espaces publics, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont les suivantes :

## Bâtisses patrimoniales

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions ou installations mettant en cause l'existence ou la préservation d'un bâtiment ou d'un élément de paysage à protéger identifié sur le règlement graphique,
- les extensions\*, surélévation, percement, restructuration ou modification de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS

- une extension\* limitée à 40m<sup>2</sup>, non renouvelable, pour les constructions présentant une surface de plancher\* inférieure à 200 m<sup>2</sup> et jusqu'à un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* , à condition que cela ne compromette pas la qualité paysagère du site ;

- pour les constructions à partir de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, seule la réhabilitation\* du volume bâti existant est autorisée ;
- 2 annexes\* maximum, en tenant compte de celles déjà existantes, et à condition qu'elles présentent une cohérence architecturale avec le bâti et une bonne intégration paysagère sur le tènement de la propriété ;
- les démolitions, lorsqu'elles sont autorisées.

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se référer à l'article de chacune des zones. Par ailleurs :

- les ouvertures doivent respecter la composition générale de la façade : taille, alignement\*, compartimentage,
- les fermetures doivent être identiques à l'existant et de même ton que les bardages de façades,
- les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif doivent être choisis pour garantir cet objectif.
- Lorsque des murs traditionnels sont associés à la délimitation de la propriété, ils doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage.... Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures\* et les murs anciens sont limités à une intervention par unité foncière\* existante à la date de référence\*. Des exceptions peuvent être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès doit avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur et/ou de la clôture\*.

### Petit patrimoine

La destruction du petit patrimoine est interdite.

Pour les linéaires de murs identifiés, ils sont à entretenir et à conserver. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage.... Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures\* et les murs anciens sont limités à une intervention par unité foncière\* existante à la date de référence\*. Des exceptions peuvent être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès doit avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur et/ou de la clôture\*.

### Archéologie

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

# FICHE N°04 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

## Synthèse du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) :

La Ravoire est intégralement couverte par le PPRI du bassin chambérien approuvé par arrêté préfectoral le 28 juin 1999.

Ce document vaut servitude d'utilité publique, il est intégralement présenté en ANNEXE du PLU (cf document 5 du dossier PLU) et **doit s'appliquer pour tout projet, y compris en zones A et N.**

Sur le territoire communal, le PPRI identifie plusieurs types de zones :

1

zone non constructible

2

zone non constructible, qui porte sur des zones inondables en milieu urbain, soit encore vierges de construction qu'il convient de conserver comme telles, soit déjà urbanisées où seules les extensions sont autorisées sous conditions.

3

zone constructible, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.

Cela forme un zonage complémentaire reporté à titre informatif au niveau du RÈGLEMENT GRAPHIQUE par un système d'indice (i2 ou i3).

Les zones non constructibles 1 du PPRI sont de fait classées en zone naturelle ou agricole protégée au niveau du PLU.

Toutefois, en plus de ces zones indicées, le territoire communal est soumis aux prescriptions générales (BL) du PPRI, qui imposent notamment une marge "non aedificandi" de 10 m de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

Ce recul de 10 m s'applique après travaux d'aménagement du cours d'eau prévus par la collectivité.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans tous les secteurs indicés "i2", tout ce qui n'est pas autorisé au paragraphe « Autorisations » du PPRI est interdit, notamment toute opération de remblai ou dépôt.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS

Extrait du Règlement du PPRI :

Dans tous les secteurs UAi3, UBi3, UCi3, UDi3, UEi3, UGi3 et 1AUBi3 :

- Toutes les constructions autorisées respectivement dans les zones UA, UB, UC, UD, UE, UG et 1AUB, à condition que le niveau de plancher d'accueil ou habitable soit supérieur à la cote de référence augmentée de 0,30 m, et que soient organisées des possibilités de fuite des populations exposées pour se mettre à l'abri dans les étages ou hors des zones inondées.
- Les remblais\* à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la mise hors d'eau et à l'accès de ces constructions.

- L'aménagement et extension\*\* des constructions existantes ne créant pas de pièce de sommeil en niveau inférieur à la cote de référence et organisant des possibilités de fuite des populations exposées pour se mettre à l'abri dans les étages ou hors des zones inondées.

**Dans le secteur UDi2 :**

- L'extension\*, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière, des constructions à usage d'habitation, existantes à la date de publication du PPRI, à condition que l'extension\* projetée soit à usage technique et sanitaire, et que son emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> et qu'il n'y ait pas création de pièce de sommeil en niveau inondable. La cote du plancher d'accueil doit être supérieure de 0,30 m à la cote de référence.
- La reconstruction des bâtiments existants ne créant pas de plancher habitable sous la cote de référence augmentée de 0,30 m, ainsi que les remblais\* strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et à leur accès, à l'exclusion des reconstructions de biens détruits par des crues.

**Dans le secteur UEi2 :**

- L'extension\* des constructions d'activités économiques autorisées et à la date de publication du PPRI, à condition que l'emprise au sol\* de cette extension\* ne dépasse pas 20% de l'emprise initiale ;
- La reconstruction des bâtiments existants ne créant pas de plancher habitable sous la cote de référence augmentée de 0,30 m, ainsi que les remblais\* strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et à leur accès, à l'exclusion des reconstructions de biens détruits par des crues.

**Dans le secteur UGi2 :**

- L'extension\* des constructions existantes à la date de publication du PPRI, à condition que l'emprise au sol\* de cette extension\* ne dépasse pas 20% de l'emprise initiale ;
- La reconstruction des bâtiments existants ne créant pas de plancher habitable sous la cote de référence augmentée de 0,30 m, ainsi que les remblais\* strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et à leur accès, à l'exclusion des reconstructions de biens détruits par des crues.

## **Bande de sécurité le long de la digue en bordure de la Leysse**

Une bande de sécurité est identifiée au RÈGLEMENT GRAPHIQUE sur le quartier de la Madeleine, due à la présence d'une digue le long de la Leysse en rive gauche.

Cette bande de sécurité présente une largeur de 50m, calculée à partir du pied extérieur de digue, qui ici supporte la RD 1006.

Dans cette bande s'applique un principe général d'inconstructibilité (ni nouvelle construction, ni remblai\*).

Seules les extensions\* sont autorisées sous conditions comme au niveau de la zone 2 du PPRI.

*Dans cette zone, certaines situations pourront être étudiées au cas par cas par les services de la DDT*

# **Prescriptions concernant le parc d'activité de la Vilette exposé à un risque d'inondation du ruisseau du Servanien en limite avec la commune de Barberaz**

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS**

### **Dans le secteur UEaz :**

- Toutes les constructions autorisées dans les zones UEa à condition que les planchers soient surélevés de 0,20m par rapport au sol et les sous-sols à condition d'être protégés de toute entrée d'eau par des dispositifs d'étanchéité adaptés et un positionnement des accès au-dessus du niveau de la cote de référence correspondant au terrain naturel avant travaux.
- Les remblais\* à condition qu'ils soient nécessaires à la surélévation des constructions et à leur accès.
- L'aménagement et extension\* des constructions existantes ne créant pas de pièce de sommeil en niveau inférieur à la cote de référence et organisant des possibilités de fuite des populations exposées pour se mettre à l'abri dans les étages ou hors des zones inondées.

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Caractéristiques d'implantation des constructions nouvelles**

#### **Dans le secteur UEaz :**

- Les ouvertures des bâtiments seront préférentiellement latérales par rapport au sens des écoulements.

### **Caractéristiques des clôtures\***

#### **Dans le secteur UEaz :**

- Les clôtures sont autorisées sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues. Elles doivent ainsi présenter une perméabilité supérieure à 50%. Les murs bahut sont interdits.

## **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Dans le secteur UEaz :**

Les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) doivent être équipés d'un dispositif de mise hors service de leurs parties inondables ou doivent être installés hors d'eau.

# FICHE N°05 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

---

## **Conduite de transport de gaz naturel**

La commune est impactée par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel sous pression, exploités par la société GRTgaz.

Le tracé des ouvrages qui traversent est reporté sur le Règlement graphique (*Cf. documents 4.2 du dossier de PLU*).

A ces ouvrages sont associés des servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage, et des servitudes publiques d'effets.

L'ANNEXE 5.8 du dossier de PLU comporte outre le plan et le tableau des servitudes d'utilité publique :

- la Fiche de présentation des ouvrages impactant le territoire communal et les coordonnées de GRTgaz ;
- la Fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage ;
- la Fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation ;
- la Fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement.

**Pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes publiques associées, il est nécessaire de prendre contact avec le service :**

*GRT gaz - POLE D'EXPLOITATION RHONE MEDITERRANEE  
Equipe Travaux Tiers et Urbanisme  
33 rue Pétrequin BP 6407 - 69413 LYON cedex 06  
Tél. 04.78.65.59.59*

## **Pipeline Méditerranée – Rhône**

La commune est traversée par un ouvrage de transport d'hydrocarbures.

A l'intérieur des périmètres soumis à des risques technologiques induits par le pipeline :

- tout projet d'extension d'urbanisation, de nouvelle construction ou extension\* de construction existante envisagé dans les zones de dangers significatifs, de premiers effets létaux ou d'effets létaux significatifs doit être porté à la connaissance de l'exploitant de la canalisation afin qu'il puisse analyser l'impact éventuel de ces projets sur la canalisation et prendre les mesures adaptées :

*Société du Pipeline Méditerranée-Rhône  
Direction de l'exploitation  
38 200 / VILETTE DE VIENNE  
Tél : 04 74 31 42 00*

- en outre, dans la zone de dangers graves pour la vie humaine, toute construction ou extension\* d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d'immeubles de grande hauteur (IGH) est interdite ;
- enfin, dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine, toute construction ou extension\* d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur (IGH) est interdite.

A cet ouvrage est associé des servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage, et des servitudes publiques d'effets.

## **ICPE**

Pour information, la procédure des Installations Classées pour la protection de l'Environnement permet d'identifier et d'encadrer les activités pouvant être source de nuisances pour le territoire. Les porteurs de projet s'attacheront à respecter les procédures et réglementations en vigueur au titre du code de l'environnement. Pour plus d'information, contacter la Direction Départementale de la Protection des Populations de la Savoie.

# FICHE N°06 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT BRUYANTES

## Infrastructures de transports bruyants

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, les constructions à usage d'habitation doivent respecter des dispositions d'isolement acoustique.

Il s'agit d'une servitude d'utilité publique. L'arrêté préfectoral de classement de ces infrastructures est présenté dans les ANNEXES du PLU.

Plusieurs axes sont concernés par ces modalités d'isolement acoustique, qui s'imposent sur une certaine largeur fonction de la catégorie de classement de l'infrastructure. La largeur de la bande est calculée à partir du bord extérieur de la chaussée ou de l'emprise de la voie ferrée.

A titre d'information, cette bande est reportée sur le RÈGLEMENT GRAPHIQUE (Cf. document n°5 du dossier du PLU).

Voie	Catégorie	Largeur bande isolement acoustique
A43 -VRU	1	300 m
RD1006	2 et 3	250 m et 100 m
RD201	3 et 4	100 m et 30 m
RD5	3 et 4	100 m et 30 m
RD9e	4	30 m
RD912	4	30 m
av. Louis Armand	4	30 m
av. Pré Renaud	4	30 m
Voie ferrée	1	300 m

# FICHE N°07 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRACES DE PRINCIPE ET EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS

---

## **Tracé de principe des voies, rues ou sentiers piétonniers et itinéraires cyclables** *(défini au L151-38 du code de l'urbanisme)*

Au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, certaines voies, rues, sentiers piétonniers, itinéraires cyclables et espaces réservés au transport public présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou créés, bénéficient d'une mesure de protection particulière.

Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création de ces éléments repérés au règlement graphique et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) peuvent être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

## **Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics** *(défini au L151-41 du code de l'urbanisme)*

Au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés destinés à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général,).

Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Le tableau des emplacements réservés figure sur le RÈGLEMENT GRAPHIQUE.

# FICHE N°08 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX COTES ALTIMÉTRIQUES DANS LA ZONE AÉRONAUTIQUE DE DÉGAGEMENT

---

Une partie de la commune de La Ravoire est concernée par les servitudes aéronautiques de dégagement liées à l'aérodrome de Chambéry / Challes-les-Eaux.

Il s'agit d'une servitude d'utilité publique présentée dans les ANNEXES du PLU.

Elle comporte des cotes altimétriques qui définissent la hauteur maximum des constructions.

La graduation des hauteurs peut ainsi aller de 305 à 340 m NGF par rapport à la cote altimétrique du terrain naturel qui est 300m NGF.

## **DEFINITIONS ET SIGLES**

**alignement** - cela correspond à la limite entre l'unité foncière\* du projet et la voie publique, déterminée par l'autorité administrative, qui inclue les trottoirs, les pistes cyclables et les talus.

**annexe** - bâtiment ou installation accessoire de la destination du bâtiment principal et présentant un lien fonctionnel avec ce dernier (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses, abri de jardin, piscine, serre d'agrément....)

**acrotère** - saillie\* verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

**changement de destination** - cela consiste à affecter un bâtiment existant à une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Les destinations sont définies aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme.

**clôture** - ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés distinctes. Elle est subordonnée à une déclaration préalable.

**cours d'eau** - il comprend un lit naturel à l'origine, et un écoulement d'eau sur une partie de l'année. Cet écoulement est indépendant des précipitations, et ne résulte pas du seul ruissellement des eaux de pluie (cas des fossés et ravines). En fin c'est un milieu qui accueille une faune benthique (invertébrés aquatiques).

**ECS** – eau chaude sanitaire

**emprise au sol** – il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

**énergie primaire** - cela correspond à l'énergie disponible dans l'environnement, brute et non transformée. Alors que l'énergie finale correspond à l'énergie disponible chez l'utilisateur («énergie au compteur») intégrant les pertes de transports et de transformation et que l'énergie utile correspond à l'énergie dont dispose l'utilisateur, après conversion, au travers de ses appareils (prise en compte du rendement). A l'heure actuelle, le bâtiment (résidentiel et tertiaire) est le secteur le plus consommateur d'énergie primaire (44% du bilan total. > au secteur du transport), et est producteur de 22% des émissions de CO<sub>2</sub>. Et dans le parc de logement, le chauffage est le premier poste de consommation.

Dans la réglementation thermique RT 2012, les résultats sont détaillés en énergie primaire. Cela a l'intérêt de pouvoir mieux comparer les différentes énergies entre elles.

**équipement d'intérêt collectif et services publics** - ils peuvent être du ressort de la maîtrise d'ouvrage publique comme privée, mais ont en commun d'être d'intérêt général (scolaire, sanitaire et social, culturel, fonctionnel,...). Il s'agit également de tous les ouvrages techniques d'intérêt collectif, tels que les postes de transformation, poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunication, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux...ainsi que les ouvrages privés de même nature.

**extension** – tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

**OAP** – orientation d'aménagement et de programmation

**ordre continu** - constructions contigües aux deux limites séparatives de l'unité foncière touchant une voie.

**plan de prévention des risques d'inondation** - le PPRI est un document réglementaire établi par les services de l'Etat. Sur le bassin chambérien le PPRI a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 juin 1999. Ce document qui comporte un zonage et des prescriptions réglementaires s'impose aux autorisations d'urbanisme. Il est présenté en ANNEXE du PLU (*cf. document n°5 du dossier*).

**réhabilitation** - l'amélioration générale ou la mise en conformité d'un ouvrage avec les normes en vigueur .

**remblai** – masse de terre ou de matériaux apportés sur le terrain naturel pour le surélever ou combler un creux

**saillie** - désigne une avancée au-delà du « nu » des murs, comme pilastres, chambranles, plinthes, archivolttes, corniches, balcons, appuis....

**surface de plancher (SP)** - surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

**STECAL** - Secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limité pouvant être délimité à titre exceptionnel dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dans lesquels peuvent être autorisés : des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**unité foncière** - îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Elle est la notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

**zone urbaine "U"** - zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**zone à urbaniser "AU"** - zone correspondant à des secteurs non construits ou de renouvellement urbain destinés à être ouverts à l'urbanisation soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

**ZAC** - Zone d'Aménagement Concerté correspondant à une des procédures d'aménagement possible pour conduire une opération d'urbanisation.