

# RÈGLEMENT LITTÉRAL

# PLAN DE SECTEUR CŒUR DES BAUGES

DOSSIER D'APPROBATION  
18 DÉCEMBRE 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le 17/12/20  
Modification n°1 approuvée le 30/09/21

# 5.1.1

# SOMMAIRE

## TITRE I

<b>Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N)</b>	<b>3</b>
--	----------

## TITRE II

<b>Dispositions particulières aux zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)</b>	<b>22</b>
--	-----------

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UCB ET AUCB	23
--	----

> Usage des sols et destination des constructions	23
---	----

> Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère	24
--	----

> Équipements et réseaux	34
--------------------------	----

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH ET AUH	39
--	----

> Usage des sols et destination des constructions	39
---	----

> Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère	40
--	----

> Équipements et réseaux	50
--------------------------	----

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UG ET AUG	55
--	----

> Usage des sols et destination des constructions	55
---	----

> Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère	58
--	----

> Équipements et réseaux	68
--------------------------	----

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD ET AUD	73
--	----

> Usage des sols et destination des constructions	73
---	----

> Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère	74
--	----

> Équipements et réseaux	84
--------------------------	----

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA ET AUA	89
--	----

> Usage des sols et destination des constructions	89
---	----

> Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère	91
--	----

> Équipements et réseaux	100
--------------------------	-----

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT	105
---------------------------------------	-----

> Usage des sols et destination des constructions	105
---	-----

> Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère	107
--	-----

> Équipements et réseaux	116
--------------------------	-----

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	121
--	-----

> Usage des sols et destination des constructions	121
---	-----

> Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère	121
--	-----

> Équipements et réseaux	124
--------------------------	-----

## TITRE III

<b>Dispositions particulières aux zones agricoles (A) et naturelles (N)</b>	<b>125</b>
---	------------

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	127
--------------------------------------	-----

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	143
--------------------------------------	-----

---

**RÈGLEMENT  
LITTÉRAL  
PLAN DE SECTEUR**

## **COEUR DES BAUGES**

---

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES  
APPLICABLES À L'ENSEMBLE  
DES ZONES URBAINES (U),  
À URBANISER (AU),  
AGRICOLES (A)  
ET NATURELLES (N)**

---

## Préambule

Le PLUi HD de la Communauté d'agglomération Grand Chambéry est composé de 4 plans de secteurs définis comme suit :

- > **Secteur urbain**, regroupant les communes de Barberaz, Barby, Bassens, Challes-les-Eaux, Chambéry, Cognin, Jacob-Bellecombette, la Motte-Servolex, La Ravoire et Saint-Alban-Leysses ;
- > **Secteur des Piémonts**, regroupant les communes de Montagnole, Saint-Baldoph, Saint-Cassin, Saint-Sulpice, Sonnaz, Vimines et Saint-Jeoire-Prieuré ;
- > **Secteur du Plateau de la Leysse**, regroupant les communes de Curienne, Les Déserts, Puygros, Saint-Jean-d'Arvey, La Thuile, Thoiry et Vérel-Pragondran ;
- > **Secteur du Cœur des Bauges**, regroupant les communes d'Aillon-le-Jeune, Aillon-le-Vieux, Arith, Bellecombe-en-Bauges, Le Châtelard, La Compôte, Doucy, Ecole, Jarsy, Lescheraines, La Motte-en-Bauges, Le Noyer, Saint-François-de-Sales et Sainte-Reine.

## Article 1 : champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du secteur du **Cœur des Bauges** regroupant les communes mentionnées ci-dessus.

## Article 2 : divisions du territoire en zones

Le secteur du Cœur des Bauges est divisé en :

### Zones urbaines (U) :

*Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les zones urbaines (U) regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.*

- > UCB (zone urbaine de centre-bourg) ;
- > UH (zone urbaine de hameaux) ;
- > UG (zone urbaine générale) regroupant les secteurs suivants :
  - / UGc, à vocation d'habitat intermédiaire ou collectif ;
  - / UGi, à vocation d'habitat individuel ;
- > UD (zone urbaine d'habitat individuel diffus) ;
- > UA (zone urbaine d'activités), regroupant les secteurs suivants :
  - / UA, à vocation d'activités artisanales ;
  - / UAm, à vocation d'activités mixtes.
- > UT (zone urbaine à vocation touristique), regroupant les secteurs suivant :
  - / UTI, à vocation touristique et de loisirs sur le site de la base de loisirs des Iles du Chéran à Lescheraines ;
  - / UTc, à vocation touristique de centralité en station.

### Les zones à urbaniser (AU) :

- > AUCB (zone d'extension de centre-bourg) ;
- > AUH (zone d'extension de hameau) ;
- > AUG (générale) intégrant deux secteurs AUGc (à vocation d'habitat collectif et intermédiaire) et AUGi (à vocation d'habitat individuel) ;
- > AUD (à vocation d'habitat individuel diffus) ;
- > AUA (à vocation d'activité).

**Les zones 2AU**, à urbaniser à plus long terme.

### Zones agricoles (A) :

La zone A (agricole), intégrant un secteur Ap (agricole protégé), un secteur Aa (agricole alpage) et un secteur At (agricole tourisme) qui concerne les secteurs d'activités de loisirs et de montagne.

### Zones naturelles (N) :

La zone N (naturelle), intégrant trois secteurs Nt (tourisme), Nc (carrières) et NI (loisirs).

## Article 3 : organisation du règlement

Le règlement s'organise autour de trois grandes parties :

**Titre I : Dispositions générales qui définissent les notions mobilisées par le présent règlement ;**

**Titre II : Dispositions particulières aux zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ;**

**Titre III : Dispositions particulières aux zones agricoles (A) et naturelles (N).**

Le règlement graphique fait également référence aux différents secteurs encadrés par des plans de prévention des risques qui s'imposent aux règles des zones du PLUi HD. Opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, ces documents sont annexés au dossier du PLUi HD. Les zones du PLUi HD concernées par une servitude liée aux plans de prévention des risques sont mentionnées aux titres II et III du règlement.

Les règles qui s'imposent sur le secteur de Cœur des Bauges sont divisées en trois catégories de règles et en 9 articles :

Usage des sols et destination des constructions	<p><b>Article 1 :</b> Destinations et sous destinations interdites et autorisées sous condition</p> <p><b>Article 2 :</b> Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités</p> <p><b>Article 3 :</b> Mixité fonctionnelle et sociale</p>
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère	<p><b>Article 4 :</b> Volumétrie et implantation des constructions</p> <p><b>Article 5 :</b> Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</p> <p><b>Article 6 :</b> Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (dispositions communes et particulières à chaque zone)</p> <p><b>Article 7 :</b> Stationnement</p>
Équipements et réseaux	<p><b>Article 8 :</b> Desserte par les voies publiques ou privées</p> <p><b>Article 9 :</b> Desserte par les réseaux</p>

## Article 4 : dispositions particulières

### Adaptations mineures :

Conformément à l'article L.152-3-1 du Code de l'urbanisme, « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

### Dispositions Loi Energie Climat

Conformément aux dispositions de l'Article L111-18-1 du code de l'urbanisme :

I.-Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation, les constructions et installations mentionnées au II du présent article ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

II.-Les obligations prévues au présent article s'appliquent, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol, aux nouvelles constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce, aux nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ainsi qu'aux nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

III.-Les obligations résultant du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

IV.-L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, écarter tout ou partie de l'obligation lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables, ou que leur installation est prévue dans un secteur mentionné à l'article L. 111-17 du présent code.

## Dérogations

Conformément à l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

Au titre de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- > La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- > La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- > La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables :

- > Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- > Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- > Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- > Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

## Autres dispositions particulières :

### Bâti non conforme

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

### Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans notwithstanding toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme, le plan de prévention des risques naturels prévisibles ou le Plan d'Indexation en z (Plz) en disposent autrement..

Lorsque les contraintes techniques des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics entraînent une hauteur supérieure à celle admise dans la zone où ils seront implantés, cette règle de hauteur ne leur sera pas applicable.

Tous les éléments de patrimoine repérés doivent être soumis à permis de démolir.

## Règles de constructibilité applicables aux opérations d'aménagement d'ensemble (R.151-21 du code de l'urbanisme)

L'article R. 151-21 s'applique à l'ensemble des règles.

### Rappel de l'article :

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le

règlement de ce plan s'y oppose ».

### Les servitudes liées aux risques naturels et technologiques :

Dans les secteurs de risques, identifiés au règlement graphique, s'applique la réglementation liée aux Plans de Préventions des Risques. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter aux règlements des PPR annexés au PLUi HD pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés. Les zones du PLUi HD concernées par une servitude liée aux plans de prévention des risques sont mentionnées aux titres II et III du règlement.

### Autres servitudes d'utilités publiques :

D'autres servitudes d'utilité publique, recensées en annexe du PLUi HD, s'imposent en sus du présent règlement (canalisations de transport de matières dangereuses, classements sonores des infrastructures de transports terrestres et aériens, sites industriels pollués, ouvrages de transport de l'énergie électrique...).

En cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLUi HD pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

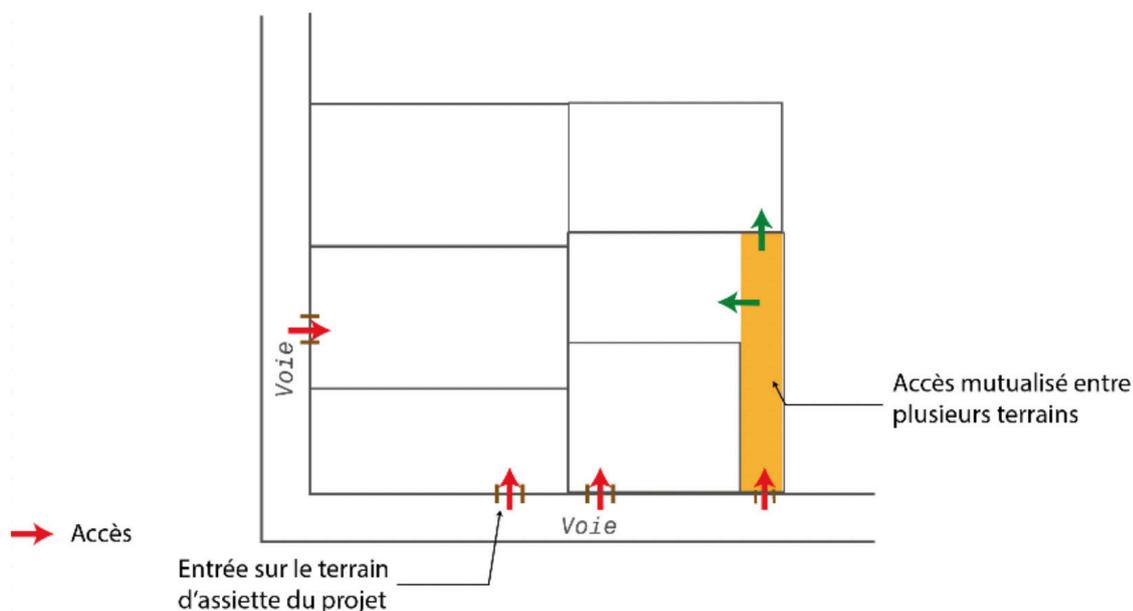
## Article 5 : Définitions

### Accès :

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. Des accès mutualisés privés sont autorisés jusqu'à 3 constructions maximum.

Au-delà de 3 constructions, la desserte sur l'espace public doit se faire par une voie répondant aux caractéristiques définies par l'article 8 du règlement de chaque zone.

En cas d'implantation d'une 4<sup>ème</sup> construction, l'élargissement de la voie devra être réalisé dans les conditions définies à l'article 8 du règlement de chaque zone.



### Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

### Alignement :

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés joint au règlement.

### Annexe :

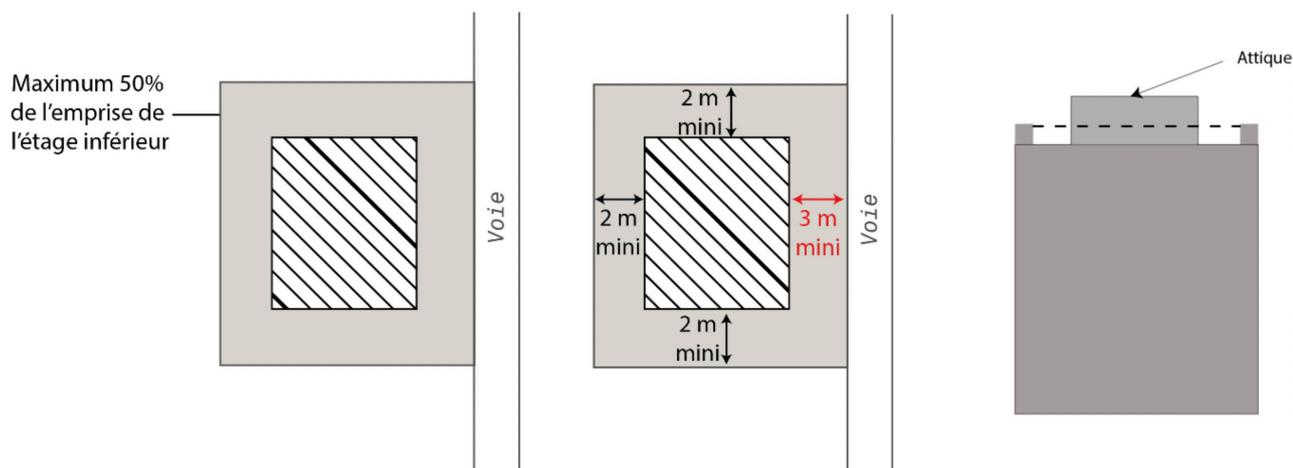
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, abri de jardin, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines...). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### Arbre de haute tige :

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 2,5 m de hauteur à maturité. La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte (cf. catalogue pépiniériste, etc.).

### Attique :

Construction en retrait des étages inférieurs d'au moins 3 mètres des façades sur voies et 2 m des autres façades. Les attiques doivent représenter au maximum 50% de l'emprise au sol de l'étage inférieur.



### Balcon :

Plate-forme accessible située au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

### Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### Chaussée :

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation des véhicules.

Les bandes cyclables sont intégrées à la définition de la chaussée.

### Claire-voie :

Dispositif qui garantit une transparence visuelle et une perméabilité physique sur l'ensemble de la hauteur et du linéaire de la clôture.

### Coefficient de Biotope (CBS)

Dans les projets de construction nouvelle, un coefficient de pondération, ou coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts.

Le coefficient de biotope (CBS) est égal à la somme des surfaces éco aménageables (calculé à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière) divisé par la surface de l'unité foncière.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel :

- > Surface imperméables (espaces bétonnés, enrobés, toitures...) : 0
- > Surface semi-perméables (dalles-gazon, caillebotis-gazon, pavés drainants, structures alvéolaires en PVC avec

gravillon...) : 0,5

- > Espaces verts verticaux de 10 m minimum (végétalisation des murs) : 0,5
- > Espaces verts sur dalle disposant d'une épaisseur de substrat inférieure à 50 cm de profondeur : 0,5
- > Espaces verts sur dalle disposant d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm de profondeur : 0,7
- > Toitures végétalisées disposant d'une épaisseur de substrat inférieure à 50 cm de profondeur : 0,5
- > Toitures végétalisées disposant d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm de profondeur : 0,7
- > Espaces verts de pleine terre : 1

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de biotope doit se faire à l'échelle du projet.

### **Coefficient d'énergie primaire :**

Ce coefficient représente la consommation conventionnelle d'énergie primaire du projet, portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs).

### **Construction :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

### **Construction existante :**

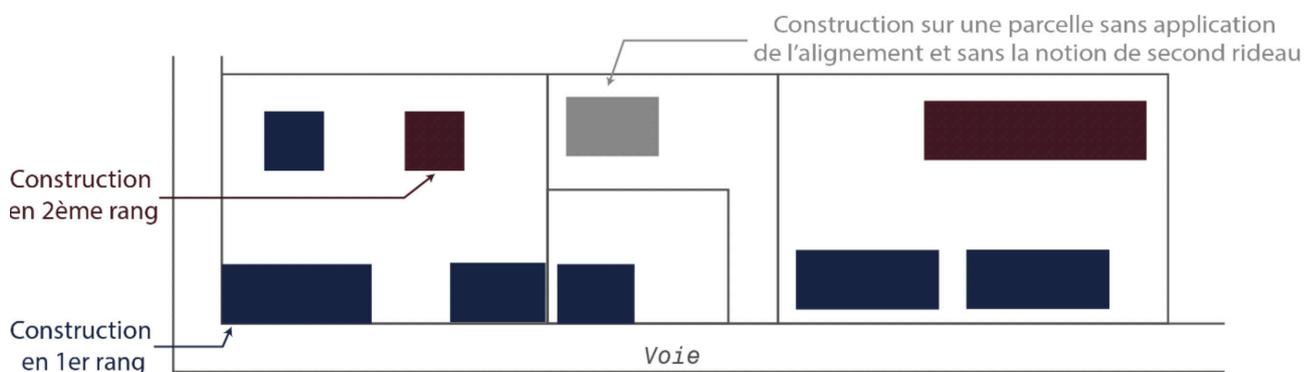
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Construction en premier rideau :**

Ce sont les constructions (hors annexes) implantées en première bande, directement visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

### **Construction en second rideau :**

Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rideau (hors annexe) sur le même terrain. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.



### **Contigu :**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

## Destinations et sous destinations

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être réglementés. Le lexique national est repris et il est précisé pour éviter toute confusion.

### 1. Exploitations agricoles ou forestières : correspondent aux activités ci-dessous

- a. Exploitations agricoles : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
- b. Exploitations forestières : l'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### 2. Habitation : constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable

- a. Logement : espace permettant de loger des habitants d'une ville et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions (sous forme de maisons individuelles, d'immeubles collectifs, intermédiaires, terrains familiaux...) destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements.
- b. Hébergement : cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie. Il s'agit de logements particuliers répondant à un besoin particulier.

### 3. Commerces et activités de services : regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

- a. Artisanat et commerces de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination :

#### Alimentaire :

- > alimentation générale ;
- > boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- > boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- > caviste ;
- > produits diététiques ;
- > primeurs ;
- > point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile...

#### Non alimentaire :

- > équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... ;
  - > équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ;
  - > automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;
  - > loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;
  - > divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...
- b. Restauration : établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons contre paiement (restaurant, bar café...).
  - c. Commerce de gros : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.
  - d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :
    - > reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;
    - > banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;
    - > professions libérales : médecins, architecte, avocat, notaire, géomètre, expert-comptable, éditeur... ;

- > laboratoire d'analyse, ou radiologie ;
  - > établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game...)...
- e. Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (tels que restaurant, blanchisserie, accueil,...). Il inclut, notamment, les hôtels, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les gîtes et campings ainsi que les hébergements dits insolites (de type cabane dans les arbres, bulle, yourte, etc.).
- f. Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- 4. Équipements d'intérêt collectif et services publics** : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général.
- a. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- c. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- d. Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- e. Équipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public...
- f. Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- 5. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** : Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.
- a. Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;
- b. Entrepôts : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.
- c. Bureaux : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises.
- > sièges sociaux ;
  - > bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques... ;
- d. Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

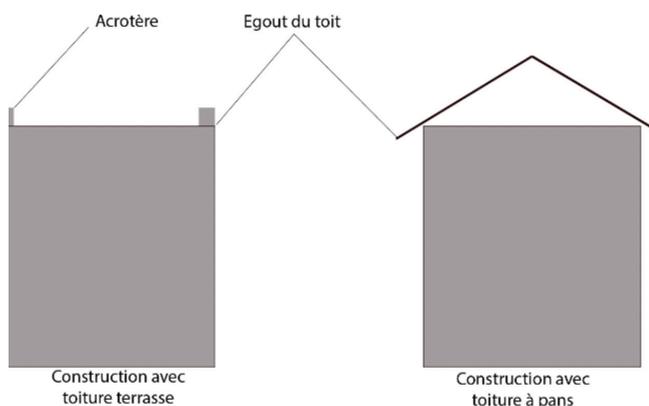
### Domaine public :

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

### Égout du toit :

En cas de toiture en pente, l'égout du toit correspond à la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme.

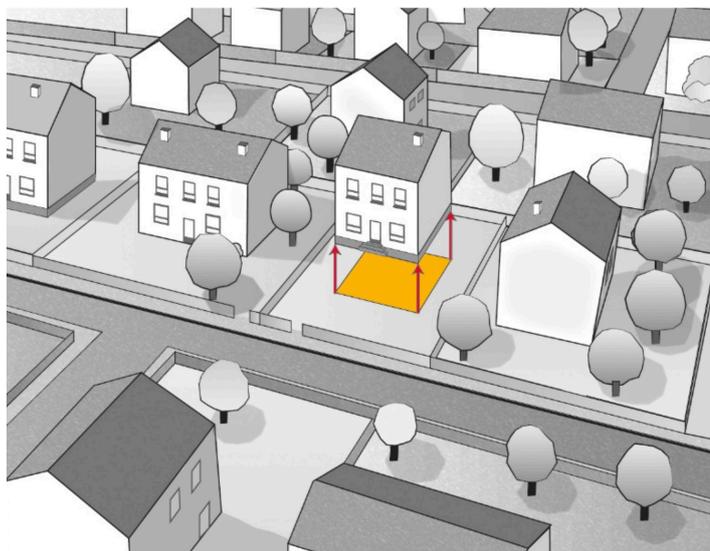
En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



### Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les pergolas qui permettent une toiture fermée sont constitutives d'emprise au sol. Les piscines sont constitutives d'emprise au sol. Les terrasses dépassant de plus 60 cm par rapport au terrain naturel sont constitutives d'emprise au sol.

Les dispositions du règlement relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent pas aux dispositifs d'isolation par l'extérieur mis en œuvre lors de rénovation.



### Emprises publiques :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni de cheminements piétons et cycles : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, équipement publics, cheminements piétons inférieurs à 4 m, voie ferrée...

### Espace libre :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, par les aires de stationnement, par les rampes d'accès au parking et par les accès.

### Espaces boisés classés (EBC) :

Procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou

périurbain. Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement.

#### Espace pleine terre :

Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- > son revêtement est perméable ;
- > sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- > il doit être végétalisé.

#### Exhaussement :

Remblais ou surélévation du sol.

#### Extension – surélévation :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

#### Gabarit :

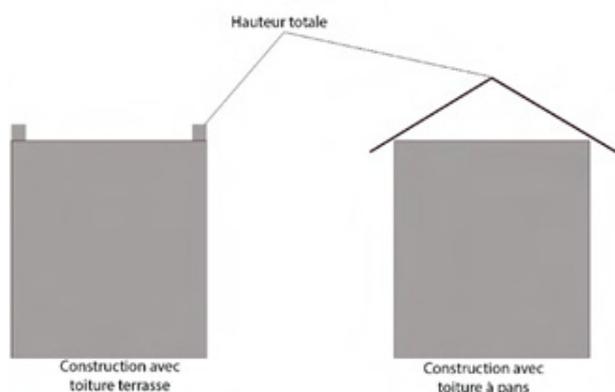
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

#### Hauteur des constructions :

L'objectif de la règle de calcul de la hauteur du bâti est de permettre une intégration optimale du bâti au sein du tissu urbain et notamment dans les secteurs en pente.

Pour les constructions dont la réalisation nécessite un déblai par rapport au terrain naturel :

- > La hauteur à l'égout du toit est définie comme la différence de hauteur entre tout point de l'égout du toit (hors croupe) et le terrain aménagé après travaux à l'aplomb. Si le terrain d'assiette du projet présente une pente supérieure à 15%, la hauteur minimale à l'égout du toit peut être définie sur une seule façade de la construction.
- > La hauteur totale est définie en tout point de la construction comme la différence de hauteur entre le point haut de la construction et le terrain aménagé après travaux à l'aplomb.



Pour les constructions dont la réalisation nécessite un remblai ou ne nécessite ni remblais ni déblais par rapport au terrain naturel :

- > La hauteur à l'égout du toit est définie en tout point de la construction comme la différence de hauteur entre tout point de l'égout du toit (hors croupe) et le terrain naturel à l'aplomb. Si le terrain d'assiette du projet présente une pente supérieure à 15%, la hauteur minimale à l'égout du toit peut être définie sur une seule façade de la construction.
- > La hauteur totale est définie en tout point de la construction comme la différence de hauteur entre le point haut de la construction et le terrain naturel à l'aplomb.

Quand les attiques sont autorisés, le règlement stipule la hauteur totale maximale à respecter. En cas d'attique, et lorsqu'une hauteur totale est fixée, la hauteur à l'égout du toit se calcule au niveau du fil d'eau d'étanchéité, hors attique.

Les ouvrages ou installations techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur. Elles doivent toutefois s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain.

Les dispositions du règlement relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux dispositifs d'isolation par l'extérieur mis en œuvre lors de rénovation.

#### **Impasse :**

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

#### **Implantations par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques :**

Les implantations des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques doivent être calculées au droit du mur de la construction.

#### **Installations techniques :**

Les installations techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur, édicule d'ascenseur, panneaux solaires...).

#### **Liaison douce :**

Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

#### **Limite séparative :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le cas d'une implantation sur limite séparative, le mur de la construction doit être implanté sur la limite, sans débord de toiture

#### **Logements locatifs sociaux :**

Les logements locatifs sociaux sont définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

#### **Modénature :**

Ensemble des différents ornements ou traitement ornementaux de façade qui en expriment la plastique (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.). Leurs proportions et dispositions participent d'un style architectural.

#### **Mur de remblai :**

Le mur de remblai est un mur qui permet de contenir les terres apportées pour la réalisation d'une plateforme.

#### **Mur de soutènement :**

Le mur de soutènement est un mur qui permet de contenir les terres du terrain naturel.

#### **Mutualisation du stationnement :**

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

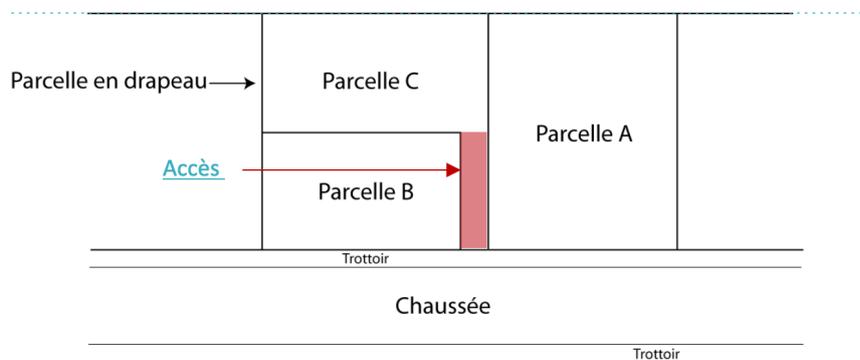
Si les places de stationnement mutualisées correspondent à des occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usagers différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires exigées peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

#### **Opération d'aménagement d'ensemble :**

L'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence. Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants (liste non exhaustive) : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les Associations foncières d'urbanisme

#### **Parcelles dites en drapeau :**

Les unités foncières dites « en drapeau » sont en greffe sur une voie (chaussée + trottoir) ou emprise de desserte via un linéaire étroit correspondant à une voie d'accès ou un chemin privatif. Leur surface principale est située en recul vis-à-vis de l'alignement, dont elle est séparée par une ou plusieurs autres parcelles.



### Plan de prévention des risques :

Le Plan de Prévention des Risques prévisibles est établi sous la responsabilité du préfet. Le Plan de Prévention des Risques (PPR) permet de délimiter les zones à risques et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires.

### Programme :

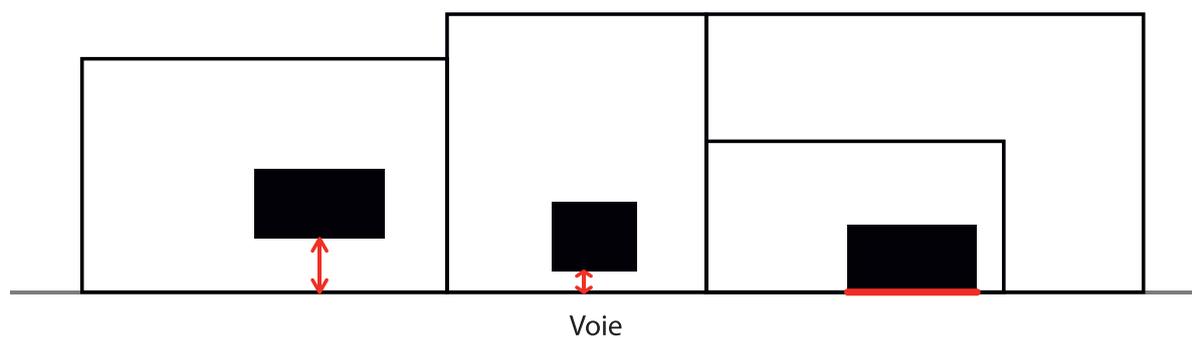
Ensemble des actions prévues au sein d'un projet d'aménagement/de construction proposé dans le cadre d'une demande d'autorisation de droit du sol.

### Recul des constructions par rapport aux emprises et aux voies publiques et privées :

Le recul est la distance séparant une construction des voies (publiques ou privées, existantes ou à créer) ou des emprises publiques.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement du nu de la façade à la limite de la voie ou de l'emprise publique actuelle ou future.

Les dispositions du règlement relatives au recul des constructions par rapport aux emprises et aux voies publiques et privées ne s'appliquent pas aux dispositifs d'isolation par l'extérieur mis en œuvre lors de rénovation.



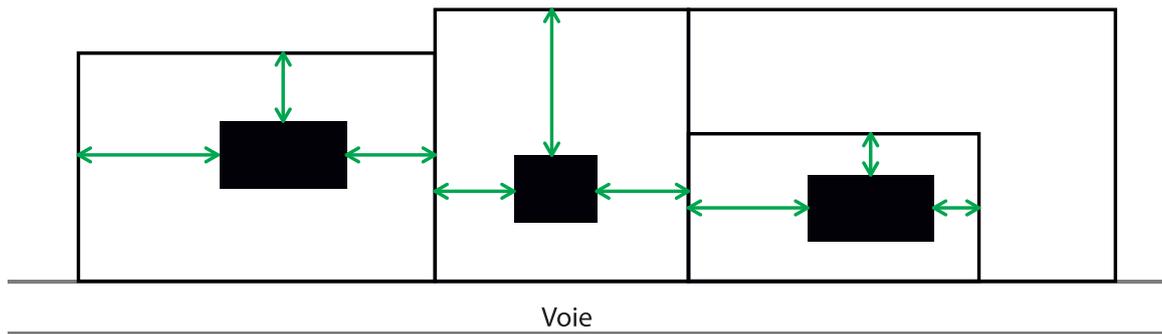
### Retrait par rapport aux limites séparatives :

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une construction d'une limite séparative (hors balcons, escaliers extérieurs, débord de toit, éléments de modénature, à la condition que ces derniers ne dépassent pas 1,50 m de profondeur).

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Les dispositions du règlement relatives au retrait par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux dispositifs d'isolation par l'extérieur mis en œuvre lors de rénovation.

Les dispositions du règlement relatives au retrait par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux dispositifs d'isolation par l'extérieur mis en œuvre lors de rénovation.



### **Retrait des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière:**

Le retrait est la distance séparant tout point d'une construction à tout point d'une autre construction.

Les dispositions du règlement relatives au retrait des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière ne s'appliquent pas aux dispositifs d'isolation par l'extérieur mis en œuvre lors de rénovation.

### **Réhabilitation :**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci. La réhabilitation peut s'accompagner ou non un changement de destination.

### **Ripisylve :**

La ripisylve décrit l'ensemble des formations boisées (arbres, arbustes, buissons) qui se trouvent aux abords d'un cours d'eau. L'absence de ripisylve favorise l'érosion et le déplacement du cours d'eau.

### **Saillie :**

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuel qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (seuils, socle, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, encadrement, garde-corps, marquise...).

### **Sol ou terrain naturel :**

Le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (déblais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement autorisés ou non soumis à autorisation d'urbanisme.

### **Stationnements automobiles :**

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5 m<sup>2</sup> (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

### **Surface de plancher :**

*R111-22 Code Urbanisme :*

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- > Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- > Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- > Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- > Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- > Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- > Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- > D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Toiture terrasse :**

Couverture horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%.

### **Toiture végétalisée :**

Couverture d'un bâtiment recouvert de substrat végétalisé.

**Terrain ou unité foncière :**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

**Véhicules légers :**

Les véhicules légers sont des véhicules motorisés de type voitures de tourisme et véhicules utilitaires de moins de 3,5 tonnes.

**Voies :**

Les voies comprennent les espaces publics et privés ouverts à la circulation publique affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les espaces dédiés aux modes de déplacement doux (piéton, vélo, ...) présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies, mais comme des emprises publiques.

**Zones humides :**

Les zones humides sont des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

## Palette végétale indicative

Pour plus d'information se référer au guide de plantation « Plantons le paysage » CAUE74, PNR du Massif des Bauges (téléchargeable sur le site du PNRMB)

**Espèces arborées :**

**Arbres fruitiers (vocabulaire végétal du verger) :** Cerisiers (dont variétés sauvages locales), Pruniers (dont variétés sauvages locales), Poiriers (dont variétés sauvages locales), Pommiers (dont pommiers sauvages locales), Néflier (*Mespilus germanica*).

**Arbres des haies et bosquets :** Charme (*Carpinus betulus*), Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), Noyer commun (interdiction Noyer d'Amérique défavorable à la faune), Merisier (*Prunus avium*), Chêne sessile (*Quercus petraea*), Alisier blanc (*Sorbus aria*), Alisier torminal (*Sorbus torminalis*).

**Pour les endroits plus frais :** Érable plane (*Acer platanoides*), Érable Sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Frêne (*Fraxinus excelsior*), Tilleul (*Tillia platyphyllos* et *Tillia cordata*) (attention aux variétés pouvant être toxiques pour les pollinisateurs)

**En bordure de cours d'eau :** Frêne, Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Saule cendré (*Salix cinerea* L.), Saule blanc (*Salix alba* L.), Saule cendré (*Salix purpurea* L.).

**Espèces arbustives :**

**Arbustes à petits fruits comestibles :** Groseillers, Framboisiers, Cassissiers, mûres

**Arbustes des haies et bosquets :** Aubépine (*Crateagus monogyna*, *Crateagus laevigata*), Charmille (*Carpinus betulus*), Chèvrefeuille (*Lonicera xylosteum*), Cornouiller sanguin et mâle (*Cornus sanguinea* et *Cornus mas*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Fusain d'Europe (*Euonymus europeus*), Noisetier (*Corylus avellana*), Viorne lantane (*Viburnum lantana*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Troène vulgaire (*Ligustrum vulgare*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Buis (*Buxus sempervirens*), Viorne obier (*Viburnum opulus*), Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*), Genévrier commun (*Juniperus communis*), Eglantier (*Rosa canina*), Cytise (*Laburnum anagyroides*), Nerprun des alpes (*Rhamnus alpina*), Berberis (*Berberis vulgaris*)

**Espèces interdites :** Thuya sp, Laurier-cerise, Bambou sp, Renouées asiatiques, ailante.

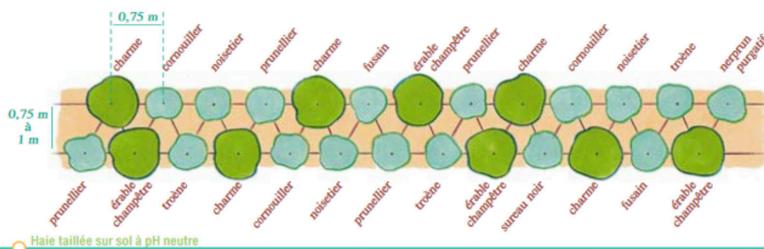
**Mélange suggéré pour prairies de fauche fleuries :**

Plantago lanceolata, Anthoxanthum odoratum, Centaurea jacea, Agrostis capillaris, Trifolium pratense, Holcus lanatus, Cerastium fontanum subsp. Vulgare, Rhinanthus minor, Leucanthemum vulgare, Poa pratensis, Ajuga reptans, Hypochaeris radicata, Knautia arvensis, Prunella vulgaris, Tragopogon pratensis subsp. Orientalis, Veronica chamaedrys, Jacobaea vulgaris, Lathyrus pratensis, Ranunculus acris, Rumex acetosa, Trisetum flavescens, Colchicum autumnale, Dactylis glomerata, Poa trivialis, Schedonorus pratensis, Vicia sativa, Crepis biennis, Heracleum sphondylium,

Poterium sanguisorba, Euphorbia cyparissias, Galium verum, Pimpinella saxifraga, Centaurea scabiosa, Festuca rubra, Arrhenatherum elatius, Avenula pubescen, Trifolium pratense, Dactylis glomerata L. subsp. Glomerata, Achillea millefolium, Daucus carotta, Galium mollugo

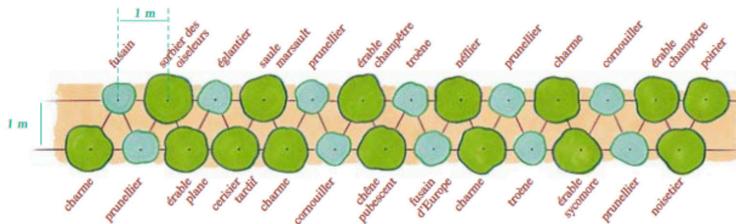
Principes de plantation pour les haies : schéma ci-dessous (source fédé de chasse du Rhône, 2003).

### La haie taillée



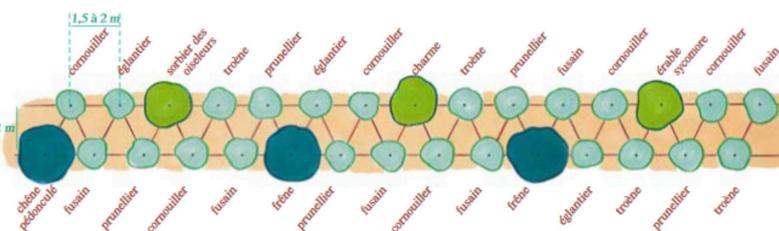
Haie taillée sur sol à pH neutre

### Le petit brise-vent



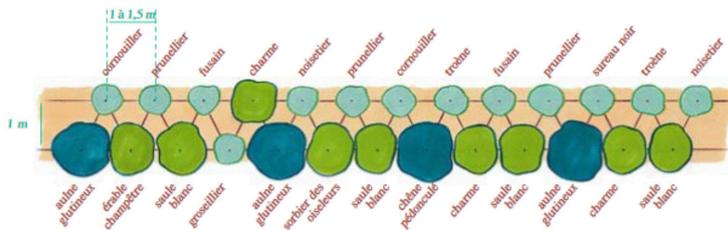
Petit brise-vent sur sol à pH neutre

### Le grand brise-vent



Grand brise-vent

### La ripisylve



La ripisylve

## Référentiel thermique de Grand Chambéry

### Référentiel thermique pour les travaux de rénovation:

#### Les murs extérieurs (façades et pignons)

Isolation thermique des murs extérieurs

- Niveau de performance minimum exigé :

Résistance thermique de l'isolant rapporté :  $R \geq 4.2 \text{ m}^2\text{K/W}$

Dérogations pour contraintes techniques, réglementaires et/ou architecturales dûment justifiées.

- Niveau de performance recommandé : Murs:  $R \geq 5 \text{ m}^2\text{K/W}$

#### > Traitement des points singuliers :

/ Remplacement des anciennes menuiseries des parties communes (halls d'entrée, cages d'escalier) par des doubles vitrages à isolation renforcée.

/ Isolation des encadrements de fenêtres :  $R \geq 0.4 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

/ Isolation des pieds de façades :  $h \geq 40 \text{ cm}$  sous le niveau de la dalle inférieure

/ Isolation recommandée des joues de balcons en voile de béton :  $R \geq 0.8 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

#### Toitures (toitures terrasses et combles)

Suivant la configuration de la toiture :

- Niveau de performance minimum exigé :

/ En toiture terrasse :  $R \geq 6 \text{ m}^2\text{K/W}$

/ En partie rampante des toitures :  $R \geq 6 \text{ m}^2\text{K/W}$

/ En plancher de combles perdus : de  $R \geq 8 \text{ m}^2\text{K/W}$

Pour les rampants sous toiture uniquement : dérogations pour contraintes techniques, réglementaires et/ou architecturales dûment justifiées.

- Niveau de performance recommandé :

/ En toiture terrasse :  $R \geq 10 \text{ m}^2\text{K/W}$

/ En partie rampante des toitures :  $R \geq 7,5 \text{ m}^2\text{K/W}$

/ En plancher de combles perdus : de  $R \geq 10 \text{ m}^2\text{K/W}$

#### > Points singuliers sur la toiture terrasse :

/ Isolation de l'acrotère :  $R \geq 2 \text{ m}^2\text{K/W}$  en effectuant le raccordement entre l'isolation des façades et celles du plancher haut (garantie de continuité de l'isolation globale).

/ Isolation des terrasses accessibles : isolation à prévoir dans la limite des contraintes techniques

#### Planchers bas (plafond des caves, garages, porches, vides sanitaires, etc.)

Isolation thermique pour la sous-face, de résistance thermique rapportée :

- Niveau de performance minimum exigé :  $R \geq 3.5 \text{ m}^2\text{K/W}$

Dérogations pour contraintes techniques, réglementaires et/ou architecturales dûment justifiées.

- Niveau de performance recommandé :

$R \geq 4 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

## Menuiseries en parties communes et privatives (fenêtres et portes fenêtres)

- Niveau de performance minimum exigé :

Performance thermique des nouvelles menuiseries (double ou triple vitrage à faible émissivité et remplissage argon ou gaz rare) :

/  $U_w \leq 1.3 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$  pour le bois et le PVC avec  $Sw \geq 0,3$

/  $U_w \leq 1.7 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$  pour l'aluminium avec  $Sw \geq 0,36$

/ Pour les portes des halls d'entrée :  $U_d \leq 1.7 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$  avec  $Sw \geq 0,36$

Dérogations pour contraintes techniques, réglementaires et/ou architecturales dûment justifiées.

Niveau de performance recommandé :

/ Toutes les nouvelles menuiseries installées dans les pièces sèches des logements (chambres, séjours, bureaux) devront être pourvues d'entrée d'air calibrées, sauf si ces pièces en sont déjà munies (dans les coffres des volets roulants par exemple) ou dans le cas de l'installation à venir d'une ventilation double flux.

/ Une attention particulière doit être apportée à l'étanchéité à l'air des menuiseries lors de leur mise en œuvre

## Ventilation

Une attention particulière doit être portée à la ventilation, l'ouverture des fenêtres ne constitue pas une ventilation efficace.

- Niveau de performance minimum exigé :

> Ventilation par balayage de l'ensemble des pièces par ventilation mécanique ou hybride : auto-réglable ou hygro-réglable de type A ou B,

Dérogations pour contraintes techniques, réglementaires, et/ou architecturales dûment justifiées.

- Niveau de performance recommandé :

> Ventilation de type double flux.

Nota bene :

Toutes les recommandations s'entendent en accord avec les DTU et les règles de l'art en vigueur.



**RÈGLEMENT  
LITTÉRAL  
PLAN DE SECTEUR**

## **COEUR DES BAUGES**

---

**DISPOSITIONS  
PARTICULIÈRES  
AUX ZONES URBAINES (U)  
ET À URBANISER (AU)**

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UCB ET AUCB

## Préambule

**La zone UCB** correspond à un tissu urbain ancien, composé de formes urbaines caractéristiques à préserver (caractère historique, morphologique, hauteurs, implantation du bâti...). Le caractère multifonctionnel des centres-bourgs et ses vocations (activités, commerces, services, lieux de vie) doivent être préservés et confortés.

**La zone AUCB** correspond aux secteurs d'urbanisation future en extension des centralités villageoises du Cœur des Bauges. Cette zone a pour caractéristiques d'assurer une mixité des fonctions urbaines.

La zone AUCB est couverte par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUCB ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de la zone, sauf les zones listées ci-après au sein desquelles l'urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes :

- > Zone AUCB concernée par l'OAP Chef-lieu sur la commune d'Aillon-le-Jeune.

Les zones UCB et AUCB sont touchées par le PIZ dont les prescriptions sont annexées au PLUi HD et devront être prises en compte.

L'article R.151-34 du code de l'urbanisme s'applique sur l'ensemble de la commune d'Arith, de Lescheraines et du Noyer : toute nouvelle construction entraînant une augmentation des besoins en eau potable est interdite tant que les travaux permettant de remédier au déficit quantitatif en eau potable sur l'unité de distribution de la commune, ne sont pas démarrés.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article UCB et AUCB1 : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
<b>Habitation</b>	logement			
	hébergement			
<b>Commerce et activités de service</b>	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie		(1)	
	entrepôt			(2)
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			(2)

(1) Les industries ne générant pas de nuisances sonores, olfactives ou d'autres types de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant et projet)

(2) Constructions nouvelles : interdite

Sont autorisées sous conditions la réhabilitation et l'extension des activités non autorisées déjà existantes, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUi HD ne dépassant pas 20% de la surface de plancher du bâtiment existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation.

## Article UCB et AUCB2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Interdit	Autorisé sous condition
Carrières		
Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning		
Ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.		
Extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.		
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.).		

## Article UCB et AUCB3 : mixité sociale et fonctionnelle

### 1/ Mixité sociale

Non réglementé.

### 2/ Mixité fonctionnelle

Les constructions nouvelles comportant des locaux d'activités ou commerciaux doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale.

## CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRE

### Article UCB et AUCB4 : volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de l'article 4 s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP. Un recul de 10 m minimum par rapport aux sommets de berges des cours d'eau doit être respecté, sauf en cas de dérogation des services de l'État.

#### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles en premier rideau doivent être implantées entre 0 et 3 m. Le recul maximum s'applique à 50% minimum du linéaire total de la façade sur rue.

Les constructions doivent être implantées entre 2 m et 3 mètres vis-à-vis des voies départementales. Le recul maximum s'applique à 50% minimum du linéaire total de la façade sur rue.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies/emprises publiques, le recul maximum de 3 m ne s'applique que par rapport à une seule voie ou emprise publique. Le choix de la voie retenue pour appliquer le recul maximum devra permettre une cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins.

Le recul maximum ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

Le recul maximum ne s'applique pas aux parcelles en drapeau.

Les annexes et les piscines doivent préférentiellement être implantées en second rideau. Elles peuvent néanmoins être autorisées en 1er rideau en respectant les règles d'implantation du 1er rideau. Les annexes, hors carports, devront dans ce cas respecter l'une de ces conditions suivantes :

- une dissimulation de l'annexe par une trame végétale ou une clôture
- être réalisée dans les matériaux et/ou couleurs se mariant harmonieusement avec la construction principale ;

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les extensions des constructions existantes en second rideau pourront être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

#### Règles particulières :

Les débords de toit, les éléments de modénatures et les balcons peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 1,5 m depuis l'alignement, s'ils se situent à plus de 4,3 m de haut à partir du niveau de la rue sous réserve d'obtention d'une autorisation d'occupation du domaine public

Lors d'une rénovation l'isolation par l'extérieur peut se faire dans les bandes de reculs. Le surplomb du domaine public pour les opérations d'isolation par l'extérieur est autorisé sous condition d'obtention de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Une implantation différente peut être admise :

- > en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- > afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins ou pour assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé ;
- > pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de poursuivre l'alignement de la façade sur rue ;
- > pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5 m ;
- > pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement (premier rideau) :**

Les constructions doivent être implantées :

- > soit en limite séparative ;
- > soit en retrait à une distance de 3 m minimum.

### **Au-delà de 20 m à compter de l'alignement (deuxième rideau)**

Les constructions doivent être implantées :

- > soit en limite, si l'une des conditions suivantes est remplie :
  - / que la construction à édifier soit en continuité d'un bâtiment existant sur le fond voisin lui-même construit en limite (la différence de hauteur à l'égout du toit entre les deux bâtiments ne pouvant alors être supérieure à 2 m) ;
  - / que la construction n'excède pas 6m de hauteur à l'égout du toit en limite et 3 m de largeur sur limite.
- > soit en retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points.

### **Règles particulières :**

Lors d'une rénovation, les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés dans les bandes de retrait.

Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 4 m.

Une implantation différente peut être admise pour :

- > les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;
- > les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5 m.

## **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementée.

## **4/ Emprise au sol**

Non réglementée.

## **5/ Hauteur**

La hauteur à l'égout du toit doit être comprise entre 5 et 10 mètres.

Les nouvelles constructions doivent respecter les hauteurs des constructions avoisinantes. En cas de reconstruction, il est autorisé de reconstruire selon la hauteur existante initialement.

En cas de rez-de-chaussée d'activités ou de commerce, la hauteur à l'égout du toit peut être portée à 11 mètres maximum. La hauteur totale est fixée à 13 m maximum.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement de la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêts collectifs peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit des annexes est fixée à 3,5 m maximum.

## Article UCB et AUCB5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics.

### 1/ Découpage parcellaire

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part du foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface du tènement foncier situé en zone U ou AU et ne doit pas faire plus de 40 m de long.

### 2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions, installations et aménagements doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction, l'installation et l'aménagement doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction, y compris les garages. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions. Quand l'accès se fait par l'amont du terrain, les garages et stationnements ne pourront être en aval du bâti.

Les murs de remblais sont interdits à moins de deux mètres des limites séparatives, des voies et des emprises publiques.

La hauteur des déblais / remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- > 1,5 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- > 2 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15% ;
- > Dans le cas de pentes supérieures à 30%, la hauteur pourra être supérieure à 2 m mais l'aménagement du terrain devra assurer une intégration de la construction dans le paysage optimale. Les permis pourront être refusés sur la base du critère d'intégration paysagère.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, ainsi qu'aux accès des stationnements enterrés ou semi enterrés, dès lors que le parti retenu est justifié par des impératifs techniques et garantit une bonne intégration du projet au terrain naturel.

### 3/ Aspects des constructions

Dans le cadre de la réhabilitation et d'extension de bâtiments antérieurs à 1948, se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation petit patrimoine et bâti ancien.

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale, alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire en cohérence avec la hauteur des constructions environnantes, les formes urbaines, caractéristiques de la zone et contribuer à la cohérence urbaine, architecturale et paysagère de celle-ci.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites.

### Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur

nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

### **Façades**

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

### **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et respecter la composition des façades.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

### **Matériaux et couleurs**

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants et/ou réfléchissants devront être évités.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

### **Toitures**

Les toitures doivent s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines et ne pas porter atteinte au caractère et aux perspectives du paysage urbain ou nature concerné.

#### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes et extensions) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes, accolés à la construction principale, peut être constituée d'un seul pan et en toit terrasse.

#### **Pente :**

La pente des toitures des constructions principales doit être de 70% minimum.

#### **Teinte :**

La couleur des toitures devra être dans les tons gris. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines.

Les éléments de surface posés en toiture (fenêtres de toit...) doivent être affleurant au plan du toit et traités en harmonie avec la toiture.

En cas de nécessité technique, ces éléments peuvent s'implanter en applique.

Les dispositifs solaires doivent être réalisés en applique, en suivant la pente du toit et traités en harmonie avec la toiture.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- > Pour les vérandas et marquises ;
- > En cas de réhabilitation ou d'extension limitée d'une construction existante : dans ce cas de figure, la nouvelle toiture peut être réalisée dans une teinte identique à l'ancienne et/ou à la construction principale.

### **Autres éléments**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

## **4/ Clôtures**

Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain. Parmi les dispositions énoncées ci-dessous, seules celles relatives à la hauteur s'appliquent aux portails et portillons.

Des adaptations aux dispositions suivantes peuvent être accordées pour les équipements publics, d'intérêt collectif ou liés à la gestion du Domaine public autoroutier concédé nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques

Les clôtures de haies vives locales diversifiées sont recommandées (Cf. palette végétale indicative dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

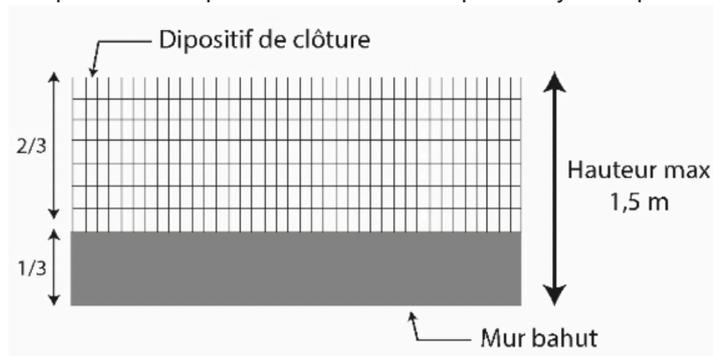
Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les murs pleins en clôture sur rue sont interdits mais la remise en état ou le prolongement de murs existant peut être autorisé. La reconstruction des murs en pierre à l'identique est recommandée.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,5 m.

Les nouvelles clôtures doivent comporter un dispositif à claire-voie.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations végétales.



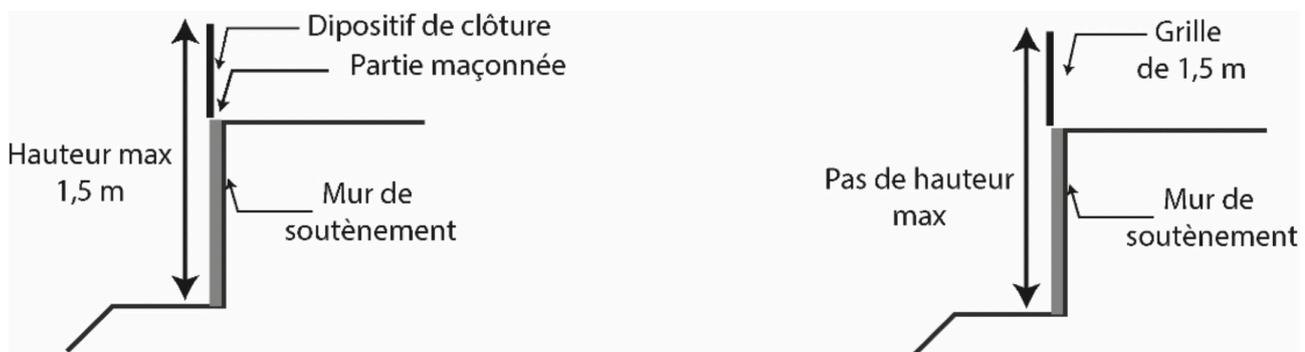
En cas de mur bahut, le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3, 2/3.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent préférentiellement être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif. En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,5 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,5 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,5 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



## 5/ Patrimoine bâti

Tous les éléments de patrimoine repérés sur le document graphique sont soumis à permis de démolir. Ces éléments présentant un intérêt patrimonial, le principe général est donc leur conservation et leur restauration.

Une démolition partielle peut être néanmoins autorisée si le mauvais état sanitaire et structurel de l'immeuble et/ou la qualité du projet permettant sa restauration le justifie.

Les travaux sur ces éléments doivent être compatibles avec l'OAP thématique « Petit patrimoine et bâti ancien ».

Pour les éléments de patrimoine bâti identifiés en tant qu'architecture contemporaine remarquable, les travaux projetés devront assurer la préservation, la conservation ou la restauration de l'édifice dans le respect des caractéristiques architecturales propres à cette époque de construction.

### **Ensembles urbains d'intérêt**

Tous travaux effectués sur une construction, toute reconstruction ou extension comprises dans un ensemble urbain d'intérêt doivent préserver la cohérence et les caractéristiques urbaines et architecturales de l'ensemble urbain en termes d'implantation du bâti, de gabarits des constructions, de matériaux et de couleurs.

Les murs en pierre, les portails anciens, et, dans la mesure du possible, les cours, les jardins et les espaces verts doivent être préservés.

*Linéaires de façades identifiés* : les façades comprises dans le linéaire identifié doivent être préservées avec l'ensemble de leurs caractéristiques architecturales : organisation et proportion des ouvertures d'origine, modénature, devantures anciennes, détails d'architecture. Les modifications peuvent être néanmoins ponctuellement autorisées si elles concourent à la mise en valeur de la façade et si elles sont dessinées dans le respect de la cohérence des rythmes et des trames architecturales de l'ensemble du linéaire.

### **Ensemble paysager d'intérêt**

L'ensemble de l'entité paysagère identifiée comme ensemble paysager d'intérêt sur le plan de zonage du PLUI doit être préservé dans son intégrité. Tout redécoupage foncier ou construction nouvelle y est interdit. Y sont seuls autorisés l'extension des constructions existantes, la construction d'une annexe et l'aménagement d'une piscine, qui ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère de l'ensemble mais concourir à sa mise en valeur.

Les murs de clôture ou de terrassement anciens, les portails, les dépendances anciennes, les éléments de petit patrimoine éventuels comme les bassins, les escaliers, les pavillons... inclus dans l'ensemble paysager d'intérêt doivent être préservés et maintenus.

Pour les murs de clôture, le percement est possible afin de permettre la réalisation d'un nouvel accès si l'espace démoli ne représente pas plus de 20% du linéaire du mur et ne remet pas en cause la qualité et la cohérence de l'ensemble du linéaire.

On préservera également les arbres de haute-tige, qui en cas de nécessité sanitaire seront remplacés par des sujets de même essence ou similaire.

### **Patrimoine bâti et petit patrimoine**

Tous travaux d'entretien, de modification ou d'extension des constructions identifiées doivent assurer la préservation et la mise en valeur de l'élément patrimonial et de ses dispositions d'origine ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. Les modifications des façades, des toitures et de la volumétrie générale de la construction doivent être limitées.

Le déplacement des éléments potentiellement mobiles (croix, stèles, fontaines, bassins...) peut être envisagé à proximité de leur emplacement d'origine dans le cas de modification des emprises de voirie, pour des raisons de sécurité routière ou de projet de mise en valeur.

Les projets d'aménagement ou de construction s'inscrivant aux abords des éléments de petit patrimoine identifiés doivent permettre d'assurer leur maintien et leur mise en valeur.

## **Article UCB Et AUCB6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1/ Coefficient de pleine terre**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre</b>
Entre 0% et 20% de l'unité foncière	Au moins 40% de l'unité foncière
Entre 20% et 40% de l'unité foncière	Au moins 30% de l'unité foncière
Entre 40% et 60% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière
Entre 60% et 80% de l'unité foncière	Au moins 10% de l'unité foncière
Entre 80% et 100% de l'unité foncière	Non réglementé

Règle applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUI HD et ne respectant d'ores et déjà pas les règles précitées à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLUI HD.

Les réhabilitations, extensions ou créations d'annexe sont autorisées à condition que :

- les travaux assurent au moins le maintien du CBS initial
- Le projet assure au moins le maintien de la surface de pleine terre existante et prévoit la création d'une surface de pleine terre équivalente à l'emprise au sol créée. Le cas échéant, il ne peut être exigé que cette nouvelle surface désimperméabilisée excède la surface de pleine terre exigible sur le terrain d'assiette

## **2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale indicative dans les dispositions générales) et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels...), il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés formant un écran visuel et/ou acoustique. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## **3/ Les éléments de paysage**

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Espaces Boisés Classés</b>		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
<b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b>		Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, ripisylves, vergers et parcs végétalisés privés représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>&gt; les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout ;</li> <li>&gt; tout abattage d'arbre de haute tige devra être compensé à hauteur de 1 pour 1 sur le tènement concerné ;</li> <li>&gt; les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.</li> </ul>
<b>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels</b>		Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et marquent un fonctionnement agricole de type bocager. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; le percement limité est possible pour permettre la réalisation d'accès ;</li> <li>&gt; les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés.</li> </ul>
<b>Arbre remarquable isolé</b>		Les arbres isolés repérés au plan de zonage sont à conserver, ils constituent des éléments du patrimoine naturel et structurent les espaces sur lesquels ils sont localisés. Si un arbre est abattu, il devra être compensé sur site.
<b>Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger.</b>		Ces espaces en zones urbaines constituent des îlots de respiration et apportent une identité patrimoniale aux quartiers. Ils doivent être préservés : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; seuls les aménagements nécessaires au fonctionnement des jardins (cabane de rangement d'outils, point d'eau, chemin d'accès...) sont autorisés ;</li> <li>&gt; les surfaces de plancher des cabanes sont limitées à 8 m<sup>2</sup> maximum.</li> </ul>
<b>Zones humides</b>		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>&gt; tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>&gt; tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>&gt; tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> Sont admis sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>&gt; l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> </ul> Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.

## 4/ Performance énergétique

### Construction neuve et partie nouvelle des bâtiments existants

Pour les constructions neuves et les extensions soumises à Réglementation Thermique (RT) en vigueur, la part de production d'énergies renouvelables dans le bilan énergétique devra représenter à minima 30% du Coefficient d'énergie primaire, excepté pour les constructions et extensions soumises à la RT "adaptée".

Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du taux d'ENR&R selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Un dépassement de 15% des règles relatives au gabarit peut être autorisé au titre de l'article L.151-28 alinéa 3° du code de l'urbanisme, pour les constructions qui sont à énergie positive, à condition de respecter toutefois une insertion en harmonie avec les formes urbaines environnantes. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation signée d'un organisme certificateur, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme.

### Rénovation et réhabilitation

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre, pour au moins un poste, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Chambéry (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les rénovations et réhabilitation atteignant l'ensemble des postes du Référentiel thermique de Grand Chambéry. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre en charge de la conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

## Article UCB et AUCB7 : obligations en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet ou à une distance maximum de 150 m du terrain d'assiette du projet, sauf en cas de réalisation de parcs de stationnement mutualisés.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier le plus proche ou, à défaut, à l'entier supérieur.

### 1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement perméable pour l'infiltration des eaux pluviales à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites, sauf pour l'habitat individuel.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres.

La conception de l'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements et les aménagements de zones d'activités économiques en extension doivent prévoir des espaces de stationnement mutualisés.

Pour tout projet de construction nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- > 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un point de recharge pour véhicule électrique.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 20%. Néanmoins, les « commerces et activités de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile	Stationnement visiteur
Habitation	logement	Pour les opérations de 2 logements au plus : minimum 2 places de stationnement par logement Pour les opérations de plus de 2 logements : 1,6 place de stationnement par logement	+10% de places pour le stationnement visiteur
	hébergement	1 place pour 3 logements (ou chambre en cas d'absence de logement individualisé).	

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Services avec accueil de clients	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	En fonction du besoin
	Hébergements hôtelier et touristiques	En fonction du besoin
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	En fonction du besoin
	Industrie	En fonction du besoin
	Centre des congrès et d'exposition	En fonction du besoin
Équipements et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	En fonction du besoin
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Salle d'art et de spectacle	En fonction du besoin
	Équipements sportifs	En fonction du besoin
	Autres équipements recevant du public	En fonction du besoin

Lorsque le stationnement automobile est fonction du besoin, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- > extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer de destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement),
- > lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## 2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

À l'exception des logements individuels, les constructions doivent comporter un ou plusieurs locaux spécifiques, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 4,5 m<sup>2</sup>. Si la surface globale exigée dépasse 9 m<sup>2</sup>, cette surface ne pourra pas être décomposée en unités d'une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup>.

Ce local ou emplacement doit être :

- > bien identifiable et signalé
- > sécurisé
- > de préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements

innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés)

- > accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment...)
- > éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple).

Si l'emplacement est dissocié de la construction principale, il ne doit pas se trouver à plus de 20 m de l'entrée du bâtiment.

À l'exception des logements individuels, les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'utilisateur.

Destination	Surface du local vélos	
Habitation	Chambres, studios, T1 et T2	0,75 m <sup>2</sup> / logt
	A partir du T3	1,5 m <sup>2</sup> / logt
Bureaux	Local d'une surface supérieure à 1,5% de la surface de plancher de la construction	
Tertiaire autre que bureaux	Le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	
Industrie	1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	
Commerce et cinéma	Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec minimum 2 places ; Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ; Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.	
Services publics	Le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.	

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- > aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale :
- > ni aux changements de destination, ni aux transformations des constructions existantes dans une limite d'une augmentation de 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

Les dispositions liées au stationnement visiteur ne s'appliquent pas aux constructions dont l'implantation à l'alignement est obligatoire.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article UCB et AUCB8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existante doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se raccordent.

Le profil d'accès devra interdire ou limiter au maximum l'écoulement des eaux pluviales vers le domaine privé. Les

aménagements devront intégrer un dispositif de gestion alternative des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Le raccordement de l'accès à la voirie ouverte au public sera conçu de manière à optimiser les conditions de sécurité, en privilégiant notamment :

- > Un raccordement perpendiculaire à la voirie circulée ;
- > La création d'une zone de stockage d'un véhicule à plat ou en tout état de cause avec une pente de 5% maximum au droit du raccordement ;
- > Le dégagement de la visibilité (muret, clôture, haie...).

## **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Hors événement exceptionnel, le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements en provenance du domaine public vers le domaine privé.

L'adaptation du domaine public devra respecter obligatoirement les règles d'accessibilité.

Les nouvelles voiries devront :

- > avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- > être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ou être en espace partagé ;
- > être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- > pour les opérations de plus de 5 lots : comprendre du stationnement sur voie.

Les obligations précédentes sont cumulatives.

## **Article UCB et AUCB9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation desservie qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations techniques du Service des eaux, ou, en l'absence de réseaux publics de distribution, à une ressource privée disposant des autorisations nécessaires.

### **2/ Assainissement**

#### **Zone desservie**

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales jusqu'en limite de propriété. Le réseau d'eaux usées devra impérativement être raccordé au réseau public d'assainissement conformément au règlement en vigueur et aux préconisations techniques du Service des eaux.

Le raccordement au réseau public d'activités (industrielle, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé 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.

#### **Zone non desservie**

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement

non collectif.

La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en zone A ou N est possible pour desservir un bâtiment implanté en zone U uniquement :

- > Dans le cas où la mise aux normes du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U.
- > Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante pour laquelle la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U.

### 3/ Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement doit respecter les règles imposées par le zonage pluvial, y compris sur des surfaces déjà imperméabilisées. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

Le zonage pluvial contient également un certain nombre de recommandation utiles pour une gestion intégrée et appropriée des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

Dans le cas où la mise aux normes d'un dispositif de gestion des eaux pluviales existant, ou dans le cas d'un changement de destination d'une construction, lorsque la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A, Ap ou N est possible.

#### Règles par niveaux de pluie

##### > Gestion des pluies courantes

Tout nouvel aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :

Des surfaces perméables et/ou végétalisées,

Pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols.

La gestion des pluies courantes ne fait pas l'objet d'un zonage cartographique spécifique. La règle ci-dessus s'applique de la même façon sur l'ensemble du territoire.

Le champ d'application de cette règle et les cas d'ajustements possibles sont précisés dans la notice du zonage pluvial.

##### > Gestion des pluies moyennes à fortes

Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage spécifique) et de période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage spécifique). L'infiltration doit être privilégiée.

Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :

- > Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
- > Favoriser l'utilisation de surfaces végétalisées,
- > Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Pour obtenir l'autorisation de rejeter un débit régulé vers les ouvrages publics de gestion des eaux pluviales, le demandeur devra justifier qu'il n'est pas en mesure d'infiltrer les eaux pluviales in situ à partir des résultats de tests d'infiltration.

##### > Gestion des pluies exceptionnelles

Tout nouvel aménagement doit :

Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui provoqueront des débordements des dispositifs,

Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

#### Prescriptions particulières

##### > Vis-à-vis des risques de pollution

Les unités de traitement de type débourbeurs-déshuileurs (séparateurs à hydrocarbures) sont interdites pour la gestion de la pollution chronique des eaux pluviales. Elles sont en effet inefficaces pour l'abattement de la pollution chronique contenue dans les eaux pluviales.

Les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique et/ou accidentelle des eaux pluviales doivent être équipées de dispositifs spécifiques et adaptés (abattement et/ou confinement) pour gérer convenablement ces risques.

##### > Vis-à-vis de l'infiltration

Les précautions à prendre vis-à-vis de l'infiltration font l'objet d'un zonage spécifique. Tout nouvel aménagement doit respecter les prescriptions associées.

Les puits d'infiltration sont proscrits dans les zones particulières de protection de la nappe.

#### ***Précautions vis-à-vis des zones humides***

Les précautions à prendre vis-à-vis des zones humides font l'objet d'un zonage spécifique. Tout nouvel aménagement doit respecter les prescriptions associées.

#### **4/ Électricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être préférentiellement prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles obligatoirement enterrés reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **6/ Ordures ménagères**

Dans les secteurs non équipés en conteneurs collectifs les projets comprenant plus de deux logements doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets (ordures ménagères, collectes sélectives et bio-déchets). Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH ET AUH

## Préambule

**La zone UH** correspond à un tissu urbain ancien caractéristique des villages et hameaux du Cœur des Bauges. Le caractère historique du tissu urbain doit être préservé (caractéristiques historiques, morphologique, hauteurs, implantation des constructions...).

**La zone AUH** correspond à un secteur d'urbanisation future en continuité des hameaux et villages existants. L'enjeu est de conforter les caractéristiques architecturales et la morphologie bâtie.

La zone AUH est couverte par des OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUH ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de la zone, sauf les zones listées ci-après au sein desquelles l'urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes :

- > Zone AUH correspondant au secteur d'OAP « Chez Ballaz » sur la commune d'Aillon-le-Vieux ;
- > Zone AUH correspondant au secteur d'OAP « Le Villard » sur la commune d'École ;
- > Zone AUH correspondant au secteur d'OAP « Entrée de bourg » sur la commune de La Compôte ;
- > Zone AUH correspondant au secteur d'OAP « Chef-lieu » sur la commune du Noyer ;
- > Zone AUH correspondant au secteur d'OAP « Chef-lieu » sur la commune de Saint-François-de-Sales. Ce secteur est soumis à condition spéciale au titre du R.151-34 du Code de l'urbanisme, toute construction, installations de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols, sera conditionné à une connaissance plus approfondie des risques naturels.

Les zones UH et AUH sont touchées par le PIZ dont les prescriptions sont annexées au PLUi HD et devront être prises en compte.

L'article R.151-34 du code de l'urbanisme s'applique sur l'ensemble de la commune d'Arith, de Lescheraines et du Noyer : toute nouvelle construction entraînant une augmentation des besoins en eau potable est interdite tant que les travaux permettant de remédier au déficit quantitatif en eau potable sur l'unité de distribution de la commune, ne sont pas démarrés.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article UH1 et AUH : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole			(4)
	exploitation forestière			(4)
<b>Habitation</b>	logement			
	hébergement			
<b>Commerce et activités de service</b>	artisanat et commerce de détail		(1)	
	restauration			
	commerce de gros			(4)
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(2)	
	hébergement hôtelier et touristique			
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	cinéma			
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	autres équipements recevant du public			
	industrie		(3)	
	entrepôt			(4)
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			(4)

(1) Dans la limite de 250 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher totale (existant et projet)

(2) Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher

(3) Les industries ne générant pas de nuisances sonores, olfactives ou d'autres types de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant et projet)

(4) Constructions nouvelles : interdite

Sont autorisées sous conditions la réhabilitation et l'extension des activités non autorisées déjà existantes, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUi HD ne dépassant pas 20% de la surface de plancher du bâtiment existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation.

## Article UH et AUH2 : interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Interdit	Autorisé sous condition
Carrières		
Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravanning		
Ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.		
Extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.		
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.).		

## Article UH et AUH3 : mixité sociale et fonctionnelle

### 1/ Mixité sociale

Non réglementé.

### 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

## CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRE

### Article UH et AUH4 : volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de l'article 4 s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP. Un recul de 10 m minimum par rapport aux sommets de berges des cours d'eau doit être respecté, sauf en cas de dérogation des services de l'État.

#### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles en premier rideau doivent être implantées entre 0 et 3 m. Le recul maximum s'applique à 50% minimum du linéaire total de la façade sur rue.

Les constructions doivent être implantées entre 2 m et 3 mètres vis-à-vis des voies départementales. Le recul maximum s'applique à 50% minimum du linéaire total de la façade sur rue.

Les annexes et les piscines doivent préférentiellement être implantées en second rideau. Elles peuvent néanmoins être autorisées en 1er rideau en respectant les règles d'implantation du 1er rideau. Les annexes, hors carports, devront dans ce cas respecter l'une de ces conditions suivantes :

- une dissimulation de l'annexe par une trame végétale ou une clôture
- être réalisée dans les matériaux et/ou couleurs se mariant harmonieusement avec la construction principale ;Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies/emprises publiques, le recul maximum de 3 m ne s'applique que par rapport à une seule voie ou emprise publique. Le choix de la voie retenue pour appliquer le recul maximum devra permettre une cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins.

Le recul maximum ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

Le recul maximum ne s'applique pas aux parcelles en drapeau.

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique. Les extensions des constructions existantes en second rideau pourront être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

### **Règles particulières :**

Les débords de toit, les éléments de modénatures et les balcons peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 1,5 m depuis l'alignement, s'ils se situent à plus de 4,3 m de haut à partir du niveau de la rue sous réserve d'obtention d'une autorisation d'occupation du domaine public.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur peut se faire dans les bandes de reculs. Le surplomb du domaine public pour les opérations d'isolation par l'extérieur est autorisé sous condition d'obtention de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Une implantation différente peut être admise :

- > en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- > afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins ou pour assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé ;
- > pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition l'existant de poursuivre l'alignement de la façade sur rue ;
- > pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5 m ;
- > pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement (premier rideau) :**

Les constructions doivent être implantées :

- > soit en limite séparative ;
- > soit en retrait à une distance de 3 m minimum.

### **Au-delà de 20 m à compter de l'alignement (deuxième rideau)**

Les constructions doivent être implantées :

- > soit en limite, si l'une des conditions suivantes est remplie :
  - / que la construction à édifier soit en continuité d'un bâtiment existant sur le fond voisin lui-même construit en limite (la différence de hauteur à l'égout du toit entre les deux bâtiments ne pouvant alors être supérieure à 2 m) ;
  - / que la construction n'excède pas 6 m de hauteur à l'égout du toit en limite et 3 m de largeur sur limite.
- > soit en retrait d'une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points.

### **Règles particulières :**

Lors d'une rénovation, les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés dans les bandes de retrait.

Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 4 m.

Une implantation différente peut être admise pour :

- > les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;
- > les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5 m.

## **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementée.

## **4/ Emprise au sol**

Non réglementée.

## **5/ Hauteur**

La hauteur à l'égout du toit est fixée à 8 m maximum. La hauteur totale est fixée à 11 m maximum.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement de la construction existante.

Les nouvelles constructions doivent respecter les hauteurs des constructions avoisinantes. En cas de reconstruction, il est

autorisé de reconstruire selon la hauteur existante initialement.

Les équipements publics ou d'intérêts collectifs peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit des annexes est fixée à 3,5 m maximum.

## **Article UH et AUH5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics.

### **1/ Découpage parcellaire**

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part du foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface du tènement foncier situé en zone U ou AU et ne doit pas faire plus de 40 m de long.

### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions, installations et aménagements doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction, l'installation et l'aménagement doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction, y compris les garages. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions. Quand l'accès se fait par l'amont du terrain, les garages et stationnements ne pourront être en aval du bâti.

Les murs de remblais sont interdits à moins de deux mètres des limites séparatives, des voies et des emprises publiques.

La hauteur des déblais / remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- > 1,5 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- > 2 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15% ;
- > Dans le cas de pentes supérieures à 30%, la hauteur pourra être supérieure à 2m mais l'aménagement du terrain devra assurer une intégration de la construction dans le paysage optimale. Les permis pourront être refusés sur la base du critère d'intégration paysagère.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, ainsi qu'aux accès des stationnements enterrés ou semi enterrés, dès lors que le parti retenu est justifié par des impératifs techniques et garantit une bonne intégration du projet au terrain naturel.

### **3/ Aspects des constructions**

Dans le cadre de la réhabilitation et d'extension de bâtiments antérieurs à 1948, se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation petit patrimoine et bâti ancien.

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale, alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire en cohérence avec la hauteur des constructions environnantes, les formes urbaines, caractéristiques de la zone et contribuer à la cohérence urbaine, architecturale et paysagère de celle-ci.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites.

#### **Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

#### **Façades**

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

#### **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et respecter la composition des façades.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

#### **Matériaux et couleurs**

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment et son environnement. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants et/ou réfléchissants devront être évités.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

#### **Toitures**

Les toitures doivent s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines et ne pas porter atteinte au caractère et aux perspectives du paysage urbain ou nature concerné.

##### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes et extensions) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes, accolés à la construction principale, peut être constituée d'un seul pan et en toit terrasse.

##### **Pente :**

La pente des toitures des constructions principales doit être de 70% minimum.

##### **Teinte :**

La couleur des toitures devra être dans les tons gris. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines.

Les éléments de surface posés en toiture (fenêtres de toit...) doivent être affleurant au plan du toit et traités en harmonie avec la toiture.

En cas de nécessité technique, ces éléments peuvent s'implanter en applique.

Les dispositifs solaires doivent être réalisés en applique, en suivant la pente du toit et traités en harmonie avec la toiture.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- > Pour les vérandas et marquises ;
- > En cas de réhabilitation ou d'extension limitée d'une construction existante : dans ce cas de figure, la nouvelle toiture peut être réalisée dans une teinte identique à l'ancienne et/ou à la construction principale.

#### **Autres éléments**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

#### **4/ Clôtures**

Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain. Parmi les dispositions énoncées ci-dessous, seules celles relatives à la hauteur s'appliquent aux portails et portillons.

Des adaptations aux dispositions suivantes peuvent être accordées pour les équipements publics, d'intérêt collectif ou liés à la gestion du Domaine public autoroutier concédé nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques. Les clôtures de haies vives locales diversifiées sont recommandées (Cf. palette végétale indicative dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

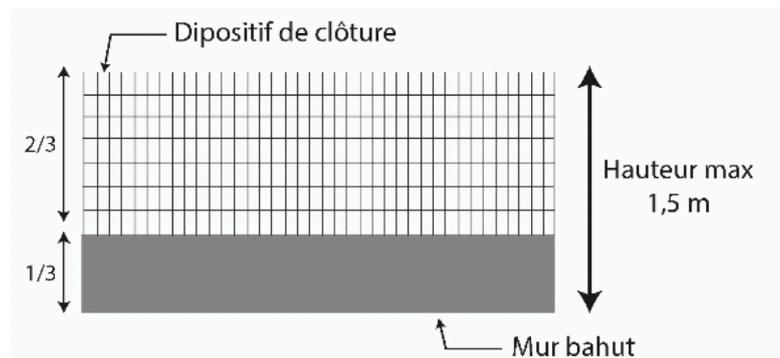
Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les murs pleins en clôture sur rue sont interdits mais la remise en état ou le prolongement de murs existant peut être autorisé. La reconstruction des murs en pierre à l'identique est recommandée.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,5 m.

Les nouvelles clôtures doivent comporter un dispositif à claire-voie.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations végétales.



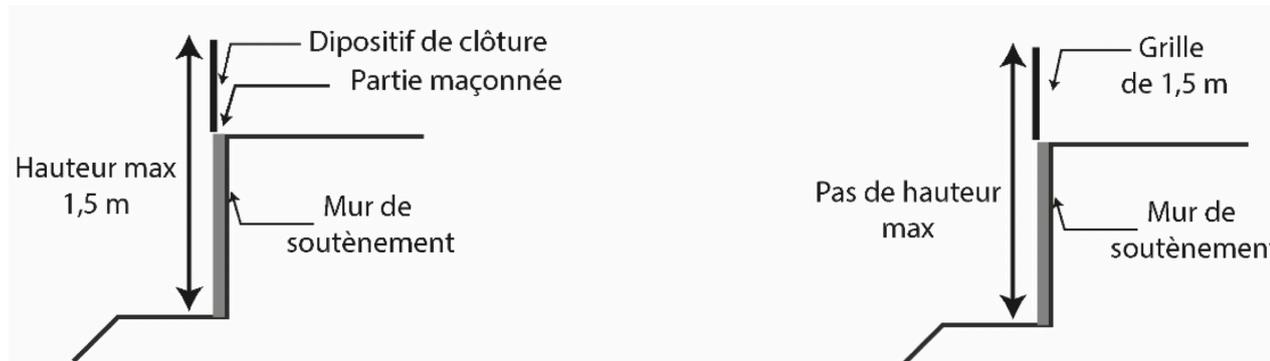
En cas de mur bahut, le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3, 2/3.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent préférentiellement être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif. En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,5 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,5 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,5 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



## 5/ Patrimoine bâti

Tous les éléments de patrimoine repérés sur le document graphique sont soumis à permis de démolir. Ces éléments présentant un intérêt patrimonial, le principe général est donc leur conservation et leur restauration.

Une démolition partielle peut être néanmoins autorisée si le mauvais état sanitaire et structurel de l'immeuble et/ou la qualité du projet permettant sa restauration le justifient.

Les travaux sur ces éléments doivent être compatibles avec l'OAP thématique « Petit patrimoine et bâti ancien ».

Pour les éléments de patrimoine bâti identifiés en tant qu'architecture contemporaine remarquable, les travaux projetés

devront assurer la préservation, la conservation ou la restauration de l'édifice dans le respect des caractéristiques architecturales propres à cette époque de construction.

#### **Ensembles urbains d'intérêt**

Tous travaux effectués sur une construction, toute reconstruction ou extension comprises dans un ensemble urbain d'intérêt doivent préserver la cohérence et les caractéristiques urbaines et architecturales de l'ensemble urbain en termes d'implantation du bâti, de gabarits des constructions, de matériaux et de couleurs.

Les murs en pierre, les portails anciens, et, dans la mesure du possible, les cours, les jardins et les espaces verts doivent être préservés.

*Linéaires de façades identifiés* : les façades comprises dans le linéaire identifié doivent être préservées avec l'ensemble de leurs caractéristiques architecturales : organisation et proportion des ouvertures d'origine, modénature, devantures anciennes, détails d'architecture. Les modifications peuvent être néanmoins ponctuellement autorisées si elles concourent à la mise en valeur de la façade et si elles sont dessinées dans le respect de la cohérence des rythmes et des trames architecturales de l'ensemble du linéaire.

#### **Ensemble paysager d'intérêt**

L'ensemble de l'entité paysagère identifiée comme ensemble paysager d'intérêt sur le plan de zonage du PLUI doit être préservé dans son intégrité. Tout redécoupage foncier ou construction nouvelle y est interdit. Y sont seuls autorisés l'extension des constructions existantes, la construction d'une annexe et l'aménagement d'une piscine, qui ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère de l'ensemble mais concourir à sa mise en valeur.

Les murs de clôture ou de terrassement anciens, les portails, les dépendances anciennes, les éléments de petit patrimoine éventuels comme les bassins, les escaliers, les pavillons... inclus dans l'ensemble paysager d'intérêt doivent être préservés et maintenus.

Pour les murs de clôture, le percement est possible afin de permettre la réalisation d'un nouvel accès si l'espace démoli ne représente pas plus de 20% du linéaire du mur et ne remet pas en cause la qualité et la cohérence de l'ensemble du linéaire.

On préservera également les arbres de haute-tige, qui en cas de nécessité sanitaire seront remplacés par des sujets de même essence ou similaire.

#### **Patrimoine bâti et petit patrimoine**

Tous travaux d'entretien, de modification ou d'extension des constructions identifiées doivent assurer la préservation et la mise en valeur de l'élément patrimonial et de ses dispositions d'origine ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. Les modifications des façades, des toitures et de la volumétrie générale de la construction doivent être limitées.

Le déplacement des éléments potentiellement mobiles (croix, stèles, fontaines, bassins...) peut être envisagé à proximité de leur emplacement d'origine dans le cas de modification des emprises de voirie, pour des raisons de sécurité routière ou de projet de mise en valeur.

Les projets d'aménagement ou de construction s'inscrivant aux abords des éléments de petit patrimoine identifiés doivent permettre d'assurer leur maintien et leur mise en valeur.

## **Article UH et AUH6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1/ Coefficient de pleine terre**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Entre 0% et 20% de l'unité foncière	Au moins 40% de l'unité foncière
Entre 20% et 40% de l'unité foncière	Au moins 30% de l'unité foncière
Entre 40% et 60% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière
Entre 60% et 80% de l'unité foncière	Au moins 10% de l'unité foncière
Entre 80% et 100% de l'unité foncière	Non réglementé

Règle applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi HD et ne respectant d'ores et déjà pas les règles précitées à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi HD.

Les réhabilitations, extensions ou créations d'annexe sont autorisées à condition que :

- les travaux assurent au moins le maintien du CBS initial
- Le projet assure au moins le maintien de la surface de pleine terre existante et prévoit la création d'une surface de pleine terre équivalente à l'emprise au sol créée. Le cas échéant, il ne peut être exigé que cette nouvelle surface désimperméabilisée excède la surface de pleine terre exigible sur le terrain d'assiette

## 2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale indicative dans les dispositions générales) et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels...), il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés formant un écran visuel et/ou acoustique. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## 3/ Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		<p>Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		<p>Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, ripisylves, vergers et parcs végétalisés privés représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>&gt; les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout ;</li> <li>&gt; tout abattage d'arbre de haute tige devra être compensé à hauteur de 1 pour 1 sur le tènement concerné ;</li> <li>&gt; les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.</li> </ul>
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et marquent un fonctionnement agricole de type bocager. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; le percement limité est possible pour permettre la réalisation d'accès ;</li> <li>&gt; les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés.</li> </ul>
Arbre remarquable isolé		<p>Les arbres isolés repérés au plan de zonage sont à conserver, ils constituent des éléments du patrimoine naturel et structurent les espaces sur lesquels ils sont localisés.</p> <p>Si un arbre est abattu, il devra être compensé sur site.</p>
Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger.		<p>Ces espaces en zones urbaines constituent des îlots de respiration et apportent une identité patrimoniale aux quartiers. Ils doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; seuls les aménagements nécessaires au fonctionnement des jardins (cabane de rangement d'outils, point d'eau, chemin d'accès...) sont autorisés ;</li> <li>&gt; les surfaces de plancher des cabanes sont limitées à 8 m<sup>2</sup> maximum.</li> </ul>
Zones humides		<p>Dans les secteurs de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>&gt; tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>&gt; tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>&gt; tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>&gt; l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.</p>

#### 4/ Performance énergétique

##### Construction neuve et partie nouvelle des bâtiments existants

Pour les constructions neuves et les extensions soumises à Réglementation Thermique (RT) en vigueur, la part de production d'énergies renouvelables dans le bilan énergétique devra représenter à minima 30% du Coefficient d'énergie primaire, excepté pour les constructions et extensions soumises à la RT "adaptée".

Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du taux d'ENR&R selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Un dépassement de 15% des règles relatives au gabarit peut être autorisé au titre de l'article L.151-28 alinéa 3° du code de l'urbanisme, pour les constructions qui sont à énergie positive, à condition de respecter toutefois une insertion en harmonie avec les formes urbaines environnantes. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation signée d'un organisme certificateur, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme.

##### Rénovation et réhabilitation

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre, pour au moins un poste, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Chambéry (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les rénovations et réhabilitation atteignant l'ensemble des postes du Référentiel thermique de Grand Chambéry. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre en charge de la conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry

#### Article UH et AUH7 : obligations en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet ou à une distance maximum de 150 m du terrain d'assiette du projet, sauf en cas de réalisation de parcs de stationnement mutualisés.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier le plus proche ou, à défaut, à l'entier supérieur..

##### 1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement perméable pour l'infiltration des eaux pluviales à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites sauf pour l'habitat individuel.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres.

La conception de l'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements et les aménagements de zones d'activités économiques en extension doivent prévoir des espaces de stationnement mutualisés.

Pour tout projet de construction nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- > 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un point de recharge pour véhicule électrique.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 20%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

##### Stationnement pour véhicules motorisés

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile	Stationnement visiteur
Habitation	logement	Pour les opérations de 2 logements au plus : minimum 2 places de stationnement par logement Pour les opérations de plus de 2 logements : 1,6 place de stationnement par logement	+10% de places pour le stationnement visiteur
	hébergement	1 place pour 3 logements (ou chambre en cas d'absence de logement individualisé).	

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Services avec accueil de clients	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	En fonction du besoin
	Hébergements hôtelier et touristiques	En fonction du besoin
<b>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Bureaux	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	En fonction du besoin
	Industrie	En fonction du besoin
	Centre des congrès et d'exposition	En fonction du besoin
<b>Équipements et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	En fonction du besoin
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Salle d'art et de spectacle	En fonction du besoin
	Équipements sportifs	En fonction du besoin
	Autres équipements recevant du public	En fonction du besoin

Lorsque le stationnement automobile est fonction du besoin, le nombre de place de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- > extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer de destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement),
- > lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## 2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

A l'exception des logements individuels, les constructions doivent comporter un ou plusieurs locaux spécifiques, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 4,5 m<sup>2</sup>. Si la surface globale exigée dépasse 9 m<sup>2</sup>, cette surface ne pourra pas être décomposée en unités d'une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup>

Ce local ou emplacement doit être :

- > bien identifiable et signalé
- > sécurisé
- > de préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés)
- > accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment...)
- > éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple).

Si l'emplacement est dissocié de la construction principale, il ne doit pas se trouver à plus de 20 m de l'entrée du bâtiment.

À l'exception des logements individuels, les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'utilisateur.

Destination	Surface du local vélos	
Habitation	Chambres, studios, T1 et T2	0,75 m <sup>2</sup> / logt
	A partir du T3	1,5 m <sup>2</sup> / logt
Bureaux	Local d'une surface supérieure à 1,5% de la surface de plancher de la construction.	
Tertiaire autre que bureaux	Le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	
Industrie	1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	
Commerce et cinéma	Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec minimum 2 places ; Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ; Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.	
Services publics	Le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.	

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- > aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale ;
- > ni aux changements de destination, ni aux transformations des constructions existantes dans une limite d'une augmentation de 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

Les dispositions liées au stationnement visiteur ne s'appliquent pas aux constructions dont l'implantation à l'alignement est obligatoire.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article UH et AUH8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existante doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se raccordent.

Le profil d'accès devra interdire ou limiter au maximum l'écoulement des eaux pluviales vers le domaine privé. Les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion alternative des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Le raccordement de l'accès à la voirie ouverte au public sera conçu de manière à optimiser les conditions de sécurité, en privilégiant notamment :

- > Un raccordement perpendiculaire à la voirie circulée ;
- > La création d'une zone de stockage d'un véhicule à plat ou en tout état de cause avec une pente de 5% maximum

au droit du raccordement ;

- > Le dégagement de la visibilité (muret, clôture, haie...).

## **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Hors événement exceptionnel, le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements en provenance du domaine public vers le domaine privé.

L'adaptation du domaine public devra respecter obligatoirement les règles d'accessibilité.

Les nouvelles voiries devront :

- > avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- > être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ou être en espace partagé ;
- > être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- > pour les opérations de plus de 5 lots : comprendre du stationnement sur voie.

Les obligations précédentes sont cumulatives.

## **Article UH et AUH9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation desservie qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations techniques du Service des eaux, ou, en l'absence de réseaux publics de distribution, à une ressource privée disposant des autorisations nécessaires.

### **2/ Assainissement**

#### **Zone desservie**

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales jusqu'en limite de propriété. Le réseau d'eaux usées devra impérativement être raccordé au réseau public d'assainissement conformément au règlement en vigueur et aux préconisations techniques du Service des eaux.

Le raccordement au réseau public d'activités (industrielle, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé 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.

#### **Zone non desservie**

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en zone A ou N est possible pour desservir un bâtiment implanté en zone U uniquement :

- > Dans le cas où la mise aux normes du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U.

- > Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante pour laquelle la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U.

### 3/ Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement doit respecter les règles imposées par le zonage pluvial, y compris sur des surfaces déjà imperméabilisées. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

Le zonage pluvial contient également un certain nombre de recommandation utiles pour une gestion intégrée et appropriée des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

Dans le cas où la mise aux normes d'un dispositif de gestion des eaux pluviales existant, ou dans le cas d'un changement de destination d'une construction, lors que la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A, Ap ou N est possible.

#### Règles par niveaux de pluie

##### > Gestion des pluies courantes

Tout nouvel aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :

Des surfaces perméables et/ou végétalisées,

Pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols.

La gestion des pluies courantes ne fait pas l'objet d'un zonage cartographique spécifique. La règle ci-dessus s'applique de la même façon sur l'ensemble du territoire.

Le champ d'application de cette règle et les cas d'ajustements possibles sont précisés dans la notice du zonage pluvial.

##### > Gestion des pluies moyennes à fortes

Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage spécifique) et de période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage spécifique). L'infiltration doit être privilégiée.

Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :

- > Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
- > Favoriser l'utilisation de surfaces végétalisées,
- > Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas.

Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Pour obtenir l'autorisation de rejeter un débit régulé vers les ouvrages publics de gestion des eaux pluviales, le demandeur devra justifier qu'il n'est pas en mesure d'infiltrer les eaux pluviales in situ à partir des résultats de tests d'infiltration.

##### > Gestion des pluies exceptionnelles

Tout nouvel aménagement doit :

- > Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui provoqueront des débordements des dispositifs,
- > Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

#### Prescriptions particulières

##### > Vis-à-vis des risques de pollution

Les unités de traitement de type débourbeurs-déshuileurs (séparateurs à hydrocarbures) sont interdites pour la gestion de la pollution chronique des eaux pluviales. Elles sont en effet inefficaces pour l'abattement de la pollution chronique contenue dans les eaux pluviales.

Les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique et/ou accidentelle des eaux pluviales doivent être équipées de dispositifs spécifiques et adaptés (abattement et/ou confinement) pour gérer convenablement ces risques.

##### > Vis-à-vis de l'infiltration

Les précautions à prendre vis-à-vis de l'infiltration font l'objet d'un zonage spécifique. Tout nouvel aménagement doit respecter les prescriptions associées.

Les puits d'infiltration sont proscrits dans les zones particulières de protection de la nappe.

#### ***Précautions vis-à-vis des zones humides***

Les précautions à prendre vis-à-vis des zones humides font l'objet d'un zonage spécifique. Tout nouvel aménagement doit respecter les prescriptions associées.

#### **4/ Électricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être préférentiellement prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles obligatoirement enterrés reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **6/ Ordures ménagères**

Dans les secteurs non équipés en conteneurs collectifs, les projets comprenant plus de deux logements doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets (ordures ménagères, collectes sélectives et bio-déchets). Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.



## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES URBAINES (U) ET À URBANISER (AU)

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UG ET AUG

### Préambule

La zone **UG** correspond aux secteurs à dominante résidentielle du Cœur des Bauges. Elle se décline en 2 secteurs :

- > **UGc (Générale Collectif)** : correspond à une zone urbaine générale composée majoritairement d'un habitat intermédiaire et collectif. Une densification raisonnée, dans le prolongement des formes existantes peut-être réalisée.
- > **UGi (Générale Individuelle)** : correspond à une zone urbaine générale composée majoritairement d'un habitat pavillonnaire dense. Une densification raisonnée, dans le prolongement des formes existantes peut-être réalisée.

La zone **AUG** correspond aux zones d'urbanisation future à vocation résidentielle du Cœur des Bauges. Elle se décline en 2 secteurs :

- > **AUGc (Générale Collectif)** : correspond à une zone à urbaniser composée majoritairement d'un habitat intermédiaire et collectif. Une densification raisonnée, dans le prolongement des formes existantes peut-être réalisée.
- > **AUGi (Générale Individuelle)** : correspond à zone à urbaniser composée majoritairement d'un habitat pavillonnaire dense. Une densification raisonnée, dans le prolongement des formes existantes peut-être réalisée.

Les zones AUG sont couvertes par des OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUG ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de la zone, sauf les zones listées ci-après au sein desquelles l'urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes :

- > Zone AUGi correspondant au secteur d'OAP « Sous-la-Mense » sur la commune d'Aillon-le-Jeune ;
- > Zone AUGi correspondant au secteur d'OAP « Chef-lieu » sur la commune d'Arith ;
- > Zone AUGi correspondant au secteur d'OAP « Les Dodes Sud » sur la commune de Bellecombe-en-Bauges ;
- > Zone AUGi correspondant au secteur d'OAP « Chef-lieu » sur la commune de Jarsy ;
- > Zone AUGi correspondant au secteur d'OAP « Chef-lieu » sur la commune de La Compôte ;
- > Zone AUGi correspondant au secteur d'OAP « Chef-lieu » sur la commune de La Motte-en-Bauges ;
- > Zone AUGi correspondant au secteur d'OAP « Le Vernay » sur la commune du Châtelard ;
- > Zone AUGi correspondant au secteur d'OAP « Le Brillat » sur la commune de Lescheraines ;
- > Zone AUGi correspondant au secteur d'OAP « Épernay » sur la commune de Sainte-Reine ;
- > Zone AUGi correspondant au secteur d'OAP « Sur le Frêne » sur la commune de Sainte-Reine ;
- > Zone AUGi correspondant au secteur d'OAP « Pré Raboud » sur la commune d'École.

Les zones UG et AUG sont touchées par le PIZ dont les prescriptions sont annexées au PLUi HD et devront être prises en compte.

L'article R.151-34 du code de l'urbanisme s'applique sur l'ensemble de la commune d'Arith, de Lescheraines et du Noyer : toute nouvelle construction entraînant une augmentation des besoins en eau potable est interdite tant que les travaux permettant de remédier au déficit quantitatif en eau potable sur l'unité de distribution de la commune, ne sont pas démarrés.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article UG et AUG1 : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Au sein des secteurs UGc et AUGc :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole			(2)
	exploitation forestière			(2)
<b>Habitation</b>	logement			
	hébergement			
<b>Commerce et activités de service</b>	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			(2)
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	autres équipements recevant du public			
	industrie		(1)	
	entrepôt			(2)
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			(2)

(1) Les industries ne générant pas de nuisances sonores, olfactives ou d'autres types de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant et projet)

(2) Constructions nouvelles : interdite

Sont autorisées sous conditions la réhabilitation et l'extension des activités non autorisées déjà existantes, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUi HD ne dépassant pas 20% de la surface de plancher du bâtiment existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation

### Au sein des secteurs UGi et AUGi :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			(3)
	exploitation forestière			(3)
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		(1)	
	restauration			
	commerce de gros			(3)
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		(2)	
	entrepôt			(3)
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			(3)

(1) Dans la limite de 250 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher totale (existant et projet)

(2) Les industries ne générant pas de nuisances sonores, olfactives ou d'autres types de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant et projet)

(3) Constructions nouvelles : interdite

Sont autorisées sous conditions la réhabilitation et l'extension des activités non autorisées déjà existantes, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUi HD ne dépassant pas 20% de la surface de plancher du bâtiment existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation

### Article UG2 et AUG2: interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Interdit	Autorisé sous condition
Carrières		
Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravanning		
Ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.		
Extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.		
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.).		

### Article UG et AUG3 : mixité sociale et fonctionnelle

#### 1/ Mixité sociale

Non réglementé.

#### 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

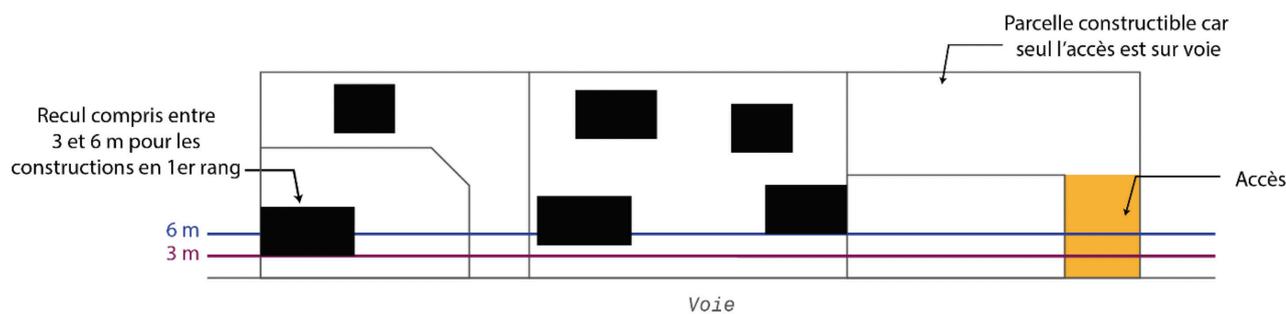
# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRE

## Article UG4 et AUG4 : volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de l'article 4 s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP. Un recul de 10 m minimum par rapport aux sommets de berges des cours d'eau doit être respecté, sauf en cas de dérogation des services de l'État.

### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles en premier rideau doivent être implantées à une distance comprise entre 3 et 6 m de l'alignement actuel ou futur. Le recul maximum s'applique à 50% minimum du linéaire total de la façade sur rue. La surface des reculs doit être végétalisée à hauteur de 50% minimum.



Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies/emprises publiques, le recul maximum de 6 m ne s'applique que par rapport à une seule voie ou emprise publique. Le choix de la voie retenue pour appliquer le recul maximum de 6 m devra permettre une cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins.

Le recul maximum ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

Le recul maximum ne s'applique pas aux parcelles en drapeau.

Les extensions des constructions existantes en second rideau pourront être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les annexes et les piscines doivent préférentiellement être implantées en second rideau. Elles peuvent néanmoins être autorisées en 1er rideau en respectant les règles d'implantation du 1er rideau. Les annexes, hors carports, devront dans ce cas respecter l'une de ces conditions suivantes :

- une dissimulation de l'annexe par une trame végétale ou une clôture
- être réalisée dans les matériaux et/ou couleurs se mariant harmonieusement avec la construction principale

#### **Règles particulières :**

Les débords de toit, les éléments de modénatures, les balcons et l'isolation par l'extérieur peuvent se faire dans les bandes de reculs.

Le surplomb du domaine public pour les opérations d'isolation par l'extérieur est autorisé sous condition d'obtention de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Une implantation différente peut être admise :

- > en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- > afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins ou pour assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé ;
- > pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de poursuivre l'alignement de la façade sur rue ;
- > pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5 m ;
- > pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

#### **Au sein des secteurs UGc et AUGc :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 m.

#### **Au sein des secteurs UGi et AUGi :**

Les constructions doivent être implantées :

- > soit à 4 m minimum de la limite séparative ;
- > soit en limite séparative si la hauteur de la construction est inférieure ou égale à 3 m sur limite ou si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin.

Dans l'ensemble des secteurs :

Les piscines doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait. Une implantation différente peut être admise pour :

- > les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- > les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5 m.

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementé.

### **4/ Emprise au sol**

#### **Au sein des secteurs UGc et AUGc :**

L'emprise au sol des constructions devra être de 50% maximum de la superficie de l'unité foncière.

#### **Au sein des secteurs UGi et AUGi :**

L'emprise au sol des constructions devra être de 30% maximum de la superficie de l'unité foncière.

### **5/ Hauteur**

#### **Au sein des secteurs UGc et AUGc :**

La hauteur à l'égout du toit est fixée à 12 m maximum. La hauteur totale est fixée à 15 m maximum.

#### **Au sein des secteurs UGi et AUGi :**

La hauteur à l'égout du toit est fixée à 8 m maximum. La hauteur totale est fixée à 11 m maximum.

#### **Dans l'ensemble des secteurs :**

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement de la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêts collectifs et constructions peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit des annexes est fixée à 3,5 m maximum.

**Règle applicable aux secteurs d'OAP :** les règles de hauteur sont prescrites au sein de l'OAP.

## **Article UG et AUG5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics.

### **1/ Découpage parcellaire**

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part du foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface du tènement foncier situé en zone U ou et ne doit pas faire plus de 40 m de long.

### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions, installations et aménagements doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes

d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction, l'installation et l'aménagement doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction, y compris les garages. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions. Quand l'accès se fait par l'amont du terrain, les garages et stationnements ne pourront être en aval du bâti.

Les murs de remblais sont interdits à moins de deux mètres des limites séparatives, des voies et des emprises publiques.

La hauteur des déblais / remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- > 1,5 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- > 2 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.
- > Dans le cas de pentes supérieures à 30%, la hauteur pourra être supérieure à 2 m mais l'aménagement du terrain devra assurer une intégration de la construction dans le paysage optimale. Les permis pourront être refusés sur la base du critère d'intégration paysagère.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, ainsi qu'aux accès des stationnements enterrés ou semi enterrés, dès lors que le parti retenu est justifié par des impératifs techniques et garantit une bonne intégration du projet au terrain naturel.

### **3/ Aspects des constructions**

Dans le cadre de la réhabilitation et d'extension de bâtiments antérieurs à 1948, se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation petit patrimoine et bâti ancien.

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale, alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites.

#### **Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

#### **Façades**

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

#### **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et respecter la composition des façades.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

#### **Matériaux et couleurs**

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants et/ou réfléchissants devront être évités.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

#### **Toitures**

Les toitures doivent s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines et ne pas porter atteinte au caractère et aux perspectives du paysage urbain ou nature concerné.

#### **Toiture à pente**

##### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes et extensions) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes, accolés à la construction principale, peut être constituée d'un seul pan et en toit terrasse.

##### **Pente :**

La pente des toitures doit être 60% minimum.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes doit être de 10% minimum.

##### **Teinte :**

La couleur des toitures devra être dans les tons gris. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines.

Les éléments de surface posés en toiture (fenêtres de toit...) doivent être affleurant au plan du toit et traités en harmonie avec la toiture.

En cas de nécessité technique, ces éléments peuvent s'implanter en applique.

Les dispositifs solaires doivent être réalisés en applique, en suivant la pente du toit et traités en harmonie avec la toiture.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- > Pour les vérandas et marquises ;
- > En cas de réhabilitation ou d'extension limitée d'une construction existante : dans ce cas de figure, la nouvelle toiture peut être réalisée dans une teinte identique à l'ancienne et/ou à la construction principale.

#### **Toiture terrasse**

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25 m<sup>2</sup> est obligatoire.

Les toitures accessibles ayant un accès collectif doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions d'habitation individuelles.

#### **Autres éléments**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

#### **4/ Clôtures**

Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain. Parmi les dispositions énoncées ci-dessous, seules celles relatives à la hauteur s'appliquent aux portails et portillons.

Des adaptations aux dispositions suivantes peuvent être accordées pour les équipements publics, d'intérêt collectif ou liés à la gestion du Domaine public autoroutier concédé nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques

Les clôtures de haies vives locales diversifiées sont recommandées (Cf. palette végétale indicative dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

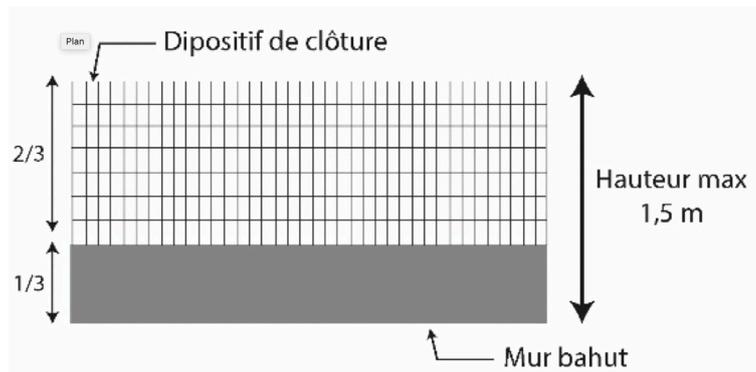
Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les murs pleins en clôture sur rue sont interdits mais la remise en état ou le prolongement de murs existant peut être autorisé.

La reconstruction des murs en pierre à l'identique est recommandée.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,5 m. Les nouvelles clôtures doivent comporter un dispositif à claire-voie. Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations végétales.



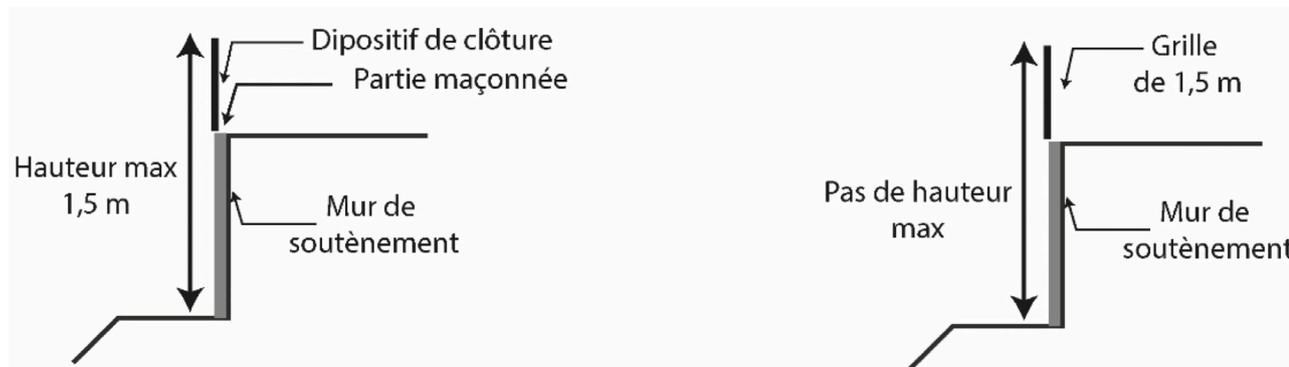
En cas de mur bahut, le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3, 2/3.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent préférentiellement être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif. En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,5 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,5 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,5 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



## 5/ Patrimoine bâti

Tous les éléments de patrimoine repérés sur le document graphique sont soumis à permis de démolir. Ces éléments présentant un intérêt patrimonial, le principe général est donc leur conservation et leur restauration.

Une démolition partielle peut être néanmoins autorisée si le mauvais état sanitaire et structurel de l'immeuble et/ou la qualité du projet permettant sa restauration le justifient.

Les travaux sur ces éléments doivent être compatibles avec l'OAP thématique « Petit patrimoine et bâti ancien ».

Pour les éléments de patrimoine bâti identifiés en tant qu'architecture contemporaine remarquable, les travaux projetés devront assurer la préservation, la conservation ou la restauration de l'édifice dans le respect des caractéristiques architecturales propres à cette époque de construction.

### Ensembles urbains d'intérêt

Tous travaux effectués sur une construction, toute reconstruction ou extension comprises dans un ensemble urbain d'intérêt doivent préserver la cohérence et les caractéristiques urbaines et architecturales de l'ensemble urbain en termes d'implantation du bâti, de gabarits des constructions, de matériaux et de couleurs.

Les murs en pierre, les portails anciens, et, dans la mesure du possible, les cours, les jardins et les espaces verts doivent être préservés.

*Linéaires de façades identifiés* : les façades comprises dans le linéaire identifié doivent être préservées avec l'ensemble de leurs caractéristiques architecturales : organisation et proportion des ouvertures d'origine, modénature, devantures anciennes, détails d'architecture. Les modifications peuvent être néanmoins ponctuellement autorisées si elles concourent à la mise en valeur de la façade et si elles sont dessinées dans le respect de la cohérence des rythmes et des trames architecturales de l'ensemble du linéaire.

### **Ensemble paysager d'intérêt**

L'ensemble de l'entité paysagère identifiée comme ensemble paysager d'intérêt sur le plan de zonage du PLUi doit être préservé dans son intégrité. Tout redécoupage foncier ou construction nouvelle y est interdit. Y sont seuls autorisés l'extension des constructions existantes, la construction d'une annexe et l'aménagement d'une piscine, qui ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère de l'ensemble mais concourir à sa mise en valeur.

Les murs de clôture ou de terrassement anciens, les portails, les dépendances anciennes, les éléments de petit patrimoine éventuels comme les bassins, les escaliers, les pavillons... inclus dans l'ensemble paysager d'intérêt doivent être préservés et maintenus.

Pour les murs de clôture, le percement est possible afin de permettre la réalisation d'un nouvel accès si l'espace démoli ne représente pas plus de 20% du linéaire du mur et ne remet pas en cause la qualité et la cohérence de l'ensemble du linéaire.

On préservera également les arbres de haute-tige, qui en cas de nécessité sanitaire seront remplacés par des sujets de même essence ou similaire.

### **Patrimoine bâti et petit patrimoine**

Tous travaux d'entretien, de modification ou d'extension des constructions identifiées doivent assurer la préservation et la mise en valeur de l'élément patrimonial et de ses dispositions d'origine ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. Les modifications des façades, des toitures et de la volumétrie générale de la construction doivent être limitées.

Le déplacement des éléments potentiellement mobiles (croix, stèles, fontaines, bassins...) peut être envisagé à proximité de leur emplacement d'origine dans le cas de modification des emprises de voirie, pour des raisons de sécurité routière ou de projet de mise en valeur.

Les projets d'aménagement ou de construction s'inscrivant aux abords des éléments de petit patrimoine identifiés doivent permettre d'assurer leur maintien et leur mise en valeur.

## **Article UG et AUG6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1/ Coefficient de pleine terre**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre</b>
Entre 0% et 20% de l'unité foncière	Au moins 40% de l'unité foncière
Entre 20% et 40% de l'unité foncière	Au moins 30% de l'unité foncière
Entre 40% et 60% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière
Entre 60% et 80% de l'unité foncière	Au moins 10% de l'unité foncière
Entre 80% et 100% de l'unité foncière	Non réglementé

Règle applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi HD et ne respectant d'ores et déjà pas les règles précitées à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi HD.

Les réhabilitations, extensions ou créations d'annexe sont autorisées à condition que :

- les travaux assurent au moins le maintien du CBS initial
- Le projet assure au moins le maintien de la surface de pleine terre existante et prévoit la création d'une surface de pleine terre équivalente à l'emprise au sol créée. Le cas échéant, il ne peut être exigé que cette nouvelle surface désimperméabilisée excède la surface de pleine terre exigible sur le terrain d'assiette

## 2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale indicative dans les dispositions générales) et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels...), il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés formant un écran visuel et/ou acoustique. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

### 3/ Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, ripisylves, vergers et parcs végétalisés privés représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>&gt; les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout ;</li> <li>&gt; tout abattage d'arbre de haute tige devra être compensé à hauteur de 1 pour 1 sur le tènement concerné ;</li> <li>&gt; les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.</li> </ul>
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels		Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et marquent un fonctionnement agricole de type bocager. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; le percement limité est possible pour permettre la réalisation d'accès ;</li> <li>&gt; les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés.</li> </ul>
Arbre remarquable isolé		Les arbres isolés repérés au plan de zonage sont à conserver, ils constituent des éléments du patrimoine naturel et structurent les espaces sur lesquels ils sont localisés. Si un arbre est abattu, il devra être compensé sur site.
Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger.		Ces espaces en zones urbaines constituent des îlots de respiration et apportent une identité patrimoniale aux quartiers. Ils doivent être préservés : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; seuls les aménagements nécessaires au fonctionnement des jardins (cabane de rangement d'outils, point d'eau, chemin d'accès...) sont autorisés ;</li> <li>&gt; les surfaces de plancher des cabanes sont limitées à 8 m<sup>2</sup> maximum.</li> </ul>
Zones humides		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>&gt; tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>&gt; tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>&gt; tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> Sont admis sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>&gt; l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> </ul> Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.

### 4/ Performance énergétique

#### Construction neuve et partie nouvelle des bâtiments existants

Pour les constructions neuves et les extensions soumises à Réglementation Thermique (RT) en vigueur, la part de production d'énergies renouvelables dans le bilan énergétique devra représenter à minima 30% du Coefficient d'énergie primaire, excepté pour les constructions et extensions soumises à la RT "adaptée".

Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du taux d'ENR&R selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Un dépassement de 15% des règles relatives au gabarit peut être autorisé au titre de l'article L.151-28 alinéa 3° du code de l'urbanisme, pour les constructions qui sont à énergie positive à condition de respecter toutefois une insertion en harmonie avec les formes urbaines environnantes. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation signée d'un organisme certificateur, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme.

### Rénovation et réhabilitation

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre, pour au moins un poste, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Chambéry (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les rénovations et réhabilitation atteignant l'ensemble des postes du Référentiel thermique de Grand Chambéry. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre en charge de la conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

## Article UG et AUG7 : obligations en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet ou à une distance maximum de 150 m du terrain d'assiette du projet, sauf en cas de réalisation de parcs de stationnement mutualisés.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier le plus proche ou, à défaut, à l'entier supérieur.

### 1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement perméable pour l'infiltration des eaux pluviales à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites, sauf pour l'habitat individuel

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres.

La conception de l'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings.

Pour tout projet de construction nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- > 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un point de recharge pour véhicule électrique.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 20%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile	Stationnement visiteur
Habitat	logement	Minimum 2 places de stationnement par logement	+10% de places pour le stationnement visiteur
	hébergement	1 place pour 3 logements (ou chambre en cas d'absence de logement individualisé).	

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Services avec accueil de clients	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	En fonction du besoin
	Hébergements hôtelier et touristiques	En fonction du besoin
<b>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Bureaux	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	En fonction du besoin
	Industrie	En fonction du besoin
	Centre des congrès et d'exposition	En fonction du besoin
<b>Équipements et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	En fonction du besoin
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Salle d'art et de spectacle	En fonction du besoin
	Équipements sportifs	En fonction du besoin
	Autres équipements recevant du public	En fonction du besoin

Lorsque le stationnement automobile est fonction du besoin, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- > extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer de destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement),
- > lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## 2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

À l'exception des logements individuels, les constructions doivent comporter un ou plusieurs locaux spécifiques, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 4,5 m<sup>2</sup>. Si la surface globale exigée dépasse 9 m<sup>2</sup>, cette surface ne pourra pas être décomposée en unités d'une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup>.

Ce local ou emplacement doit être :

- > bien identifiable et signalé
- > sécurisé
- > de préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés)
- > accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment...)
- > éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple).

Si l'emplacement est dissocié de la construction principale, il ne doit pas se trouver à plus de 20 m de l'entrée du bâtiment.

À l'exception des logements individuels, les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'utilisateur.

Destination	Surface du local vélos	
Habitation	Chambres, studios, T1 et T2	0,75 m <sup>2</sup> / logt
	A partir du T3	1,5 m <sup>2</sup> / logt
Bureaux	Local d'une surface supérieure à 1,5% de la surface de plancher de la construction	
Tertiaire autre que bureaux	Le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	
Industrie	1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	
Commerce et cinéma	Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec minimum 2 places ; Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ; Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.	
Services publics	Le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.	

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- > aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale :
- > ni aux changements de destination, ni aux transformations des constructions existantes dans une limite d'une augmentation de 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

Les dispositions liées au stationnement visiteur ne s'appliquent pas aux constructions dont l'implantation à l'alignement est obligatoire.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article UG et AUG8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existante doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se raccordent.

Le profil d'accès devra interdire ou limiter au maximum l'écoulement des eaux pluviales vers le domaine privé. Les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion alternative des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Le raccordement de l'accès à la voirie ouverte au public sera conçu de manière à optimiser les conditions de sécurité, en privilégiant notamment :

- > Un raccordement perpendiculaire à la voirie circulée ;
- > La création d'une zone de stockage d'un véhicule à plat ou en tout état de cause avec une pente de 5% maximum au droit du raccordement ;

- > Le dégagement de la visibilité (muret, clôture, haie...).

## **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Hors événement exceptionnel, le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements en provenance du domaine public vers le domaine privé.

L'adaptation du domaine public devra respecter obligatoirement les règles d'accessibilité.

Les nouvelles voiries devront :

- > avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- > être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ou être en espace partagé ;
- > être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- > pour les opérations de plus de 5 lots : comprendre du stationnement sur voie.

Les obligations précédentes sont cumulatives.

## **Article UG et AUG9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation desservie qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations techniques du Service des eaux, ou, en l'absence de réseaux publics de distribution, à une ressource privée disposant des autorisations nécessaires.

### **2/ Assainissement**

#### **Zone desservie**

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales jusqu'en limite de propriété. Le réseau d'eaux usées devra impérativement être raccordé au réseau public d'assainissement conformément au règlement en vigueur et aux préconisations techniques du Service des eaux.

Le raccordement au réseau public d'activités (industrielle, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé 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.

#### **Zone non desservie**

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en zone A ou N est possible pour desservir un bâtiment implanté en zone U uniquement :

- > Dans le cas où la mise aux normes du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U.
- > Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante pour laquelle la réalisation du dispositif n'est pas

possible techniquement dans le périmètre de la zone U.

### **3/ Eaux pluviales**

Tout nouvel aménagement doit respecter les règles imposées par le zonage pluvial, y compris sur des surfaces déjà imperméabilisées. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

Le zonage pluvial contient également un certain nombre de recommandation utiles pour une gestion intégrée et appropriée des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

Dans le cas où la mise aux normes d'un dispositif de gestion des eaux pluviales existant, ou dans le cas d'un changement de destination d'une construction, lors que la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A, Ap ou N est possible.

#### **Règles par niveaux de pluie**

##### **➤ Gestion des pluies courantes**

Tout nouvel aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :

Des surfaces perméables et/ou végétalisées,

Pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols.

La gestion des pluies courantes ne fait pas l'objet d'un zonage cartographique spécifique. La règle ci-dessus s'applique de la même façon sur l'ensemble du territoire.

Le champ d'application de cette règle et les cas d'ajustements possibles sont précisés dans la notice du zonage pluvial.

##### **➤ Gestion des pluies moyennes à fortes**

Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage spécifique) et de période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage spécifique). L'infiltration doit être privilégiée.

Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :

Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,

- > Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
- > Favoriser l'utilisation de surfaces végétalisées,
- > Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Pour obtenir l'autorisation de rejeter un débit régulé vers les ouvrages publics de gestion des eaux pluviales, le demandeur devra justifier qu'il n'est pas en mesure d'infiltrer les eaux pluviales in situ à partir des résultats de tests d'infiltration.

##### **➤ Gestion des pluies exceptionnelles**

Tout nouvel aménagement doit :

Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui provoqueront des débordements des dispositifs,

Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

#### **Prescriptions particulières**

##### **➤ Vis-à-vis des risques de pollution**

Les unités de traitement de type débourbeurs-déshuileurs (séparateurs à hydrocarbures) sont interdites pour la gestion de la pollution chronique des eaux pluviales. Elles sont en effet inefficaces pour l'abattement de la pollution chronique contenue dans les eaux pluviales.

Les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique et/ou accidentelle des eaux pluviales doivent être équipées de dispositifs spécifiques et adaptés (abattement et/ou confinement) pour gérer convenablement ces risques.

##### **➤ Vis-à-vis de l'infiltration**

Les précautions à prendre vis-à-vis de l'infiltration font l'objet d'un zonage spécifique. Tout nouvel aménagement doit respecter les prescriptions associées.

Les puits d'infiltration sont proscrits dans les zones particulières de protection de la nappe.

#### ***Précautions vis-à-vis des zones humides***

Les précautions à prendre vis-à-vis des zones humides font l'objet d'un zonage spécifique. Tout nouvel aménagement doit respecter les prescriptions associées.

#### **4/ Électricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être préférentiellement prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles obligatoirement enterrés reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **6/ Ordures ménagères**

Dans les secteurs non équipés en conteneurs collectifs, les projets comprenant plus de deux logements doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets (ordures ménagères, collectes sélectives et bio-déchets). Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD ET AUD

## Préambule

La zone UD correspond à une zone urbaine générale composée majoritairement d'un habitat individuel de faible densité. La densité doit être maîtrisée et la division parcellaire limitée, dans un objectif de préservation.

La zone AUD correspond à une zone à urbaniser composée majoritairement d'un habitat individuel à faible densité.

La zone AUD est concernée par des OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUD ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de la zone, sauf les zones listées ci-après au sein desquelles l'urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes :

- > Zone AUD correspondant au secteur d'OAP « Chez Poncier » sur la commune de Lescheraines.

Les zones UD et AUD sont touchées par le PIZ dont les prescriptions sont annexées au PLUi HD et devront être prises en compte.

L'article R.151-34 du code de l'urbanisme s'applique sur l'ensemble de la commune d'Arith, de Lescheraines et du Noyer : toute nouvelle construction entraînant une augmentation des besoins en eau potable est interdite tant que les travaux permettant de remédier au déficit quantitatif en eau potable sur l'unité de distribution de la commune, ne sont pas démarrés.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article UD et AUD1 : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			(2)
	exploitation forestière			(2)
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			(2)
	restauration			
	commerce de gros			(2)
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma			(2)
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements recevant du public			
	industrie		(1)	
	entrepôt			(2)
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			(2)

(1) Les industries ne générant pas de nuisances sonores, olfactives ou d'autres types de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant et projet)

(2) Constructions nouvelles : interdite

Sont autorisées sous conditions la réhabilitation et l'extension des activités non autorisées déjà existantes, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUi HD ne dépassant pas 20% de la surface de plancher du bâtiment existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation

## Article UD et AUD2 : interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Interdit	Autorisé sous condition
Carrières		
Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravanning		
Ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.		
Extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.		
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.).		

## ARTICLE UD ET AUD3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

### 1/ Mixité sociale

Non réglementé.

### 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

## CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRE

### Article UD et AUD4 : volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de l'article 4 s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP. Un recul de 10 m minimum par rapport aux sommets de berges des cours d'eau doit être respecté, sauf en cas de dérogation des services de l'État.

#### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 m.

##### Règles particulières :

Les débords de toit, les éléments de modénatures, les balcons et l'isolation par l'extérieur peut se faire dans les bandes de reculs. Le surplomb du domaine public pour les opérations d'isolation par l'extérieur est autorisé sous condition d'obtention de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Une implantation différente peut être admise :

- > en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- > afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins ou pour assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé ;
- > pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de poursuivre l'alignement de la façade sur rue ;
- > pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5 m ;
- > pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les annexes et les piscines doivent préférentiellement être implantées en second rideau, sauf les garages et abris véhicules. Elles peuvent néanmoins être autorisées en 1er rideau en respectant les règles d'implantation du 1er rideau. Les annexes, hors carports, devront dans ce cas respecter s l'une de ces conditions suivantes :

- une dissimulation de l'annexe par une trame végétale ou une clôture
- être réalisée dans des matériaux et/ou couleurs se mariant harmonieusement avec la construction principale

## 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

La distance entre le bord du bassin d'une piscine et la limite séparative doit être de 4 m minimum.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

Une implantation différente peut être admise pour :

- > les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- > les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5 m.

## 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementée.

## 4/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions devra être de 15% maximum de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi HD et dépassant l'emprise au sol maximum autorisée, la création de 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire est autorisée, si elle est réalisée en une seule fois.

## 5/ Hauteur

La hauteur à l'égout du toit est fixée à 7 m maximum. La hauteur totale est fixée à 10 m maximum.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement de la construction existante.

Les nouvelles constructions doivent respecter les hauteurs des constructions avoisinantes. En cas de reconstruction, il est autorisé de reconstruire selon la hauteur existante initialement.

Les équipements publics ou d'intérêts collectifs et constructions peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit des annexes est fixée à 3,5 m maximum.

Règle applicable aux secteurs d'OAP : les règles de hauteur sont prescrites au sein de l'OAP.

## Article UD et AUD5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics.

## 1/ Découpage parcellaire

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part du foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface du tènement foncier situé en zone U ou AU et ne doit pas faire plus de 40 m de long.

## 2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions, installations et aménagements doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction, l'installation et l'aménagement doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction, y compris les garages. Le

terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions. Quand l'accès se fait par l'amont du terrain, les garages et stationnements ne pourront être en aval du bâti.

Les murs de remblais sont interdits à moins de deux mètres des limites séparatives, des voies et des emprises publiques.

La hauteur des déblais / remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- > 1,5 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- > 2 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.
- > Dans le cas de pentes supérieures à 30%, la hauteur pourra être supérieure à 2 m mais l'aménagement du terrain devra assurer une intégration de la construction dans le paysage optimale. Les permis pourront être refusés sur la base du critère d'intégration paysagère.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, ainsi qu'aux accès des stationnements enterrés ou semi enterrés, dès lors que le parti retenu est justifié par des impératifs techniques et garantit une bonne intégration du projet au terrain naturel.

### **3/ Aspects des constructions**

Dans le cadre de la réhabilitation et d'extension de bâtiments antérieurs à 1948, se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation petit patrimoine et bâti ancien.

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale, alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites.

#### ***Volumes***

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

#### ***Façades***

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

#### ***Ouvertures et systèmes d'occultation***

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et respecter la composition des façades.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

#### ***Matériaux et couleurs***

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants et/ou réfléchissants devront être évités.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

#### ***Toitures***

Les toitures doivent s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines et ne pas porter atteinte au caractère et aux perspectives du paysage urbain ou nature concerné.

##### ***Toiture à pente***

##### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes et extensions) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre

de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes, accolés à la construction principale, peut être constituée d'un seul pan et en toit terrasse.

**Pente :**

La pente des toitures doit être 60% minimum.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes doit être de 10% minimum.

**Teinte :**

La couleur des toitures devra être dans les tons gris. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines.

Les éléments de surface posés en toiture (fenêtres de toit...) doivent être affleurant au plan du toit et traités en harmonie avec la toiture.

En cas de nécessité technique, ces éléments peuvent s'implanter en applique.

Les dispositifs solaires doivent être réalisés en applique, en suivant la pente du toit et traités en harmonie avec la toiture.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- > Pour les vérandas et marquises ;
- > En cas de réhabilitation ou d'extension limitée d'une construction existante : dans ce cas de figure, la nouvelle toiture peut être réalisée dans une teinte identique à l'ancienne et/ou à la construction principale.

**Toiture terrasse**

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25 m<sup>2</sup> est obligatoire.

Les toitures accessibles ayant un accès collectif doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions d'habitation individuelles.

**Autres éléments**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

**4/ Clôtures**

Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain. Parmi les dispositions énoncées ci-dessous, seules celles relatives à la hauteur s'appliquent aux portails et portillons.

Des adaptations aux dispositions suivantes peuvent être accordées pour les équipements publics, d'intérêt collectif ou liés à la gestion du Domaine public autoroutier concédé nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques.

Les clôtures de haies vives locales diversifiées sont recommandées (Cf. palette végétale indicative dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

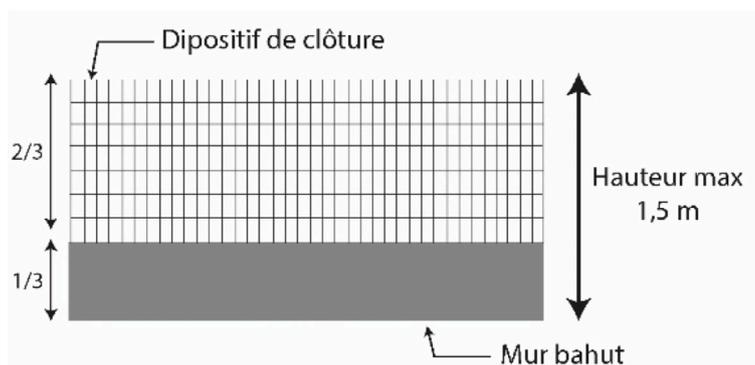
Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les murs pleins en clôture sur rue sont interdits mais la remise en état ou le prolongement de murs existant peut être autorisé. La reconstruction des murs en pierre à l'identique est recommandée.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,5 m.

Les nouvelles clôtures doivent comporter un dispositif à claire-voie.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations végétales.



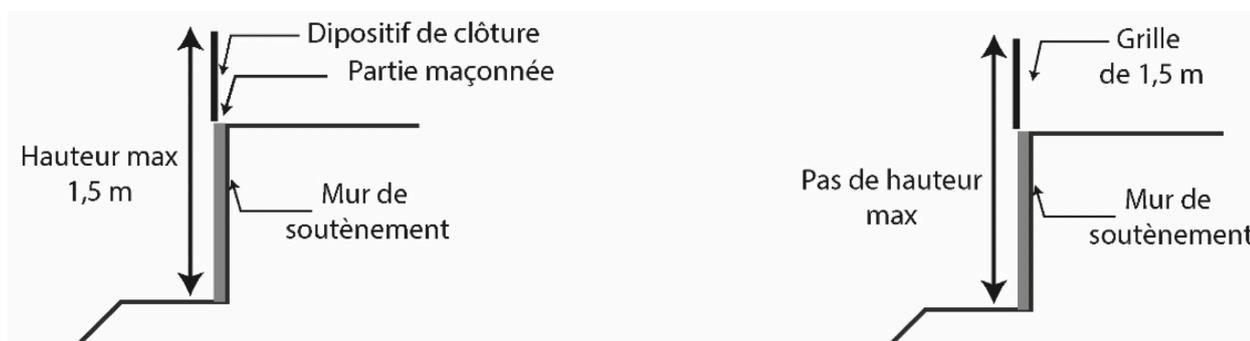
En cas de mur bahut, le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3, 2/3.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent préférentiellement être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif. En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,5 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,5 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,5 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



## 5/ Patrimoine bâti

Tous les éléments de patrimoine repérés sur le document graphique sont soumis à permis de démolir. Ces éléments présentant un intérêt patrimonial, le principe général est donc leur conservation et leur restauration.

Une démolition partielle peut être néanmoins autorisée si le mauvais état sanitaire et structurel de l'immeuble et/ou la qualité du projet permettant sa restauration le justifient.

Les travaux sur ces éléments doivent être compatibles avec l'OAP thématique « Petit patrimoine et bâti ancien ».

Pour les éléments de patrimoine bâti identifiés en tant qu'architecture contemporaine remarquable, les travaux projetés devront assurer la préservation, la conservation ou la restauration de l'édifice dans le respect des caractéristiques architecturales propres à cette époque de construction.

### Ensembles urbains d'intérêt

Tous travaux effectués sur une construction, toute reconstruction ou extension comprises dans un ensemble urbain d'intérêt doivent préserver la cohérence et les caractéristiques urbaines et architecturales de l'ensemble urbain en termes d'implantation du bâti, de gabarits des constructions, de matériaux et de couleurs.

Les murs en pierre, les portails anciens, et, dans la mesure du possible, les cours, les jardins et les espaces verts doivent être préservés.

*Linéaires de façades identifiés* : les façades comprises dans le linéaire identifié doivent être préservées avec l'ensemble de leurs caractéristiques architecturales : organisation et proportion des ouvertures d'origine, modénature, devantures anciennes, détails d'architecture. Les modifications peuvent être néanmoins ponctuellement autorisées si elles concourent à la mise en valeur de la façade et si elles sont dessinées dans le respect de la cohérence des rythmes et des trames architecturales de l'ensemble du linéaire.

### **Ensemble paysager d'intérêt**

L'ensemble de l'entité paysagère identifiée comme ensemble paysager d'intérêt sur le plan de zonage du PLUI doit être préservé dans son intégrité. Tout redécoupage foncier ou construction nouvelle y est interdit. Y sont seuls autorisés l'extension des constructions existantes, la construction d'une annexe et l'aménagement d'une piscine, qui ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère de l'ensemble mais concourir à sa mise en valeur.

Les murs de clôture ou de terrassement anciens, les portails, les dépendances anciennes, les éléments de petit patrimoine éventuels comme les bassins, les escaliers, les pavillons... inclus dans l'ensemble paysager d'intérêt doivent être préservés et maintenus.

Pour les murs de clôture, le percement est possible afin de permettre la réalisation d'un nouvel accès si l'espace démolé ne représente pas plus de 20% du linéaire du mur et ne remet pas en cause la qualité et la cohérence de l'ensemble du linéaire.

On préservera également les arbres de haute-tige, qui en cas de nécessité sanitaire seront remplacés par des sujets de même essence ou similaire.

### **Patrimoine bâti et petit patrimoine**

Tous travaux d'entretien, de modification ou d'extension des constructions identifiées doivent assurer la préservation et la mise en valeur de l'élément patrimonial et de ses dispositions d'origine ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. Les modifications des façades, des toitures et de la volumétrie générale de la construction doivent être limitées

Le déplacement des éléments potentiellement mobiles (croix, stèles, fontaines, bassins...) peut être envisagé à proximité de leur emplacement d'origine dans le cas de modification des emprises de voirie, pour des raisons de sécurité routière ou de projet de mise en valeur.

Les projets d'aménagement ou de construction s'inscrivant aux abords des éléments de petit patrimoine identifiés doivent permettre d'assurer leur maintien et leur mise en valeur.

## **Article UD et AUD6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1/ Coefficient de pleine terre**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre</b>
Entre 0% et 20% de l'unité foncière	Au moins 40% de l'unité foncière
Entre 20% et 40% de l'unité foncière	Au moins 30% de l'unité foncière
Entre 40% et 60% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière
Entre 60% et 80% de l'unité foncière	Au moins 10% de l'unité foncière
Entre 80% et 100% de l'unité foncière	Non réglementé

Règle applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUI HD et ne respectant d'ores et déjà pas les règles précitées à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLUI HD.

Les réhabilitations, extensions ou créations d'annexe sont autorisées à condition que :

- les travaux assurent au moins le maintien du CBS initial
- Le projet assure au moins le maintien de la surface de pleine terre existante et prévoit la création d'une surface de pleine terre équivalente à l'emprise au sol créée. Le cas échéant, il ne peut être exigé que cette nouvelle surface désimperméabilisée excède la surface de pleine terre exigible sur le terrain d'assiette

### **2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale indicative dans les dispositions générales) et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup>

d'espace libre.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels...), il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés formant un écran visuel et/ou acoustique. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

### 3/ Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Espaces Boisés Classés</b>		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
<b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b>		Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, ripisylves, vergers et parcs végétalisés privés représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>&gt; les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout ;</li> <li>&gt; tout abattage d'arbre de haute tige devra être compensé à hauteur de 1 pour 1 sur le tènement concerné ;</li> <li>&gt; les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.</li> </ul>
<b>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels</b>		Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et marquent un fonctionnement agricole de type bocager. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; le percement limité est possible pour permettre la réalisation d'accès ;</li> <li>&gt; les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés.</li> </ul>
<b>Arbre remarquable isolé</b>		Les arbres isolés repérés au plan de zonage sont à conserver, ils constituent des éléments du patrimoine naturel et structurent les espaces sur lesquels ils sont localisés. Si un arbre est abattu, il devra être compensé sur site.
<b>Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger.</b>		Ces espaces en zones urbaines constituent des îlots de respiration et apportent une identité patrimoniale aux quartiers. Ils doivent être préservés : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; seuls les aménagements nécessaires au fonctionnement des jardins (cabane de rangement d'outils, point d'eau, chemin d'accès...) sont autorisés ;</li> <li>&gt; les surfaces de plancher des cabanes sont limitées à 8 m<sup>2</sup> maximum.</li> </ul>
<b>Zones humides</b>		Dans les secteurs de zones humides sont interdits: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation;</li> <li>&gt; tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>&gt; tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>&gt; tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> Sont admis sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>&gt; l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> </ul> Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.

### 4/ Performance énergétique

#### Construction neuve et partie nouvelle des bâtiments existants

Pour les constructions neuves et les extensions soumises à Réglementation Thermique (RT) en vigueur, la part de production d'énergies renouvelables dans le bilan énergétique devra représenter à minima 30% du Coefficient d'énergie primaire, excepté pour les constructions et extensions soumises à la RT "adaptée".

Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du taux d'ENR&R selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Un dépassement de 15% des règles relatives au gabarit peut être autorisé au titre de l'article L. 151-28 alinéa 3° du code de l'urbanisme, pour les constructions qui sont à énergie positive, à condition de respecter toutefois une insertion en harmonie avec les formes urbaines environnantes. Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme.

### Rénovation et réhabilitation

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre, pour au moins un poste, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Chambéry (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les rénovations et réhabilitation atteignant l'ensemble des postes du Référentiel thermique de Grand Chambéry. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre en charge de la conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

## Article UD et AUD7 : obligations en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet ou à une distance maximum de 150 m du terrain d'assiette du projet, sauf en cas de réalisation de parcs de stationnement mutualisés.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier le plus proche ou, à défaut, à l'entier supérieur.

### 1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement perméable pour l'infiltration des eaux pluviales à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites sauf pour l'habitat individuel.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres.

La conception de l'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements et les aménagements de zones d'activités économiques en extension doivent prévoir des espaces de stationnement mutualisés.

Pour tout projet de construction nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- > 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un point de recharge pour véhicule électrique.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 20%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile	Stationnement visiteur
Habitation	logement	Minimum 2 places de stationnement par logement.	+10% de places pour le stationnement visiteur
	hébergement	1 place pour 3 logements (ou chambre en cas d'absence de logement individualisé).	

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Services avec accueil de clients	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	En fonction du besoin
	Hébergements hôtelier et touristiques	En fonction du besoin
<b>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Bureaux	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	En fonction du besoin
	Industrie	En fonction du besoin
	Centre des congrès et d'exposition	En fonction du besoin
<b>Équipements et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	En fonction du besoin
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Salle d'art et de spectacle	En fonction du besoin
	Équipements sportifs	En fonction du besoin
	Autres équipements recevant du public	En fonction du besoin

Lorsque le stationnement automobile est fonction du besoin, le nombre de place de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- > extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer de destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement),
- > lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## 2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

À l'exception des logements individuels, les constructions doivent comporter un ou plusieurs locaux spécifiques, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 4,5 m<sup>2</sup>. Si la surface globale exigée dépasse 9 m<sup>2</sup>, cette surface ne pourra pas être décomposée en unités d'une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup>.

Ce local ou emplacement doit être :

- > bien identifiable et signalé
- > sécurisé
- > de préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés)
- > accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment...)
- > éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple).

Si l'emplacement est dissocié de la construction principale, il ne doit pas se trouver à plus de 20 m de l'entrée du bâtiment.

À l'exception des logements individuels, les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'utilisateur.

Destination	Surface du local vélos	
Habitation	Chambres, studios, T1 et T2	0,75 m <sup>2</sup> / logt
	A partir du T3	1,5 m <sup>2</sup> / logt
Bureaux	Local d'une surface supérieure à 1,5% de la surface de plancher de la construction	
Tertiaire autre que bureaux	Le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	
Industrie	1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	
Commerce et cinéma	Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec minimum 2 places ; Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ; Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.	
Services publics	Le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.	

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- > aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale
- > ni aux changements de destination, ni aux transformations des constructions existantes dans une limite d'une augmentation de 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

Les dispositions liées au stationnement visiteur ne s'appliquent pas aux constructions dont l'implantation à l'alignement est obligatoire.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article UD et AUD8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existante doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se raccordent.

Le profil d'accès devra interdire ou limiter au maximum l'écoulement des eaux pluviales vers le domaine privé. Les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion alternative des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Le raccordement de l'accès à la voirie ouverte au public sera conçu de manière à optimiser les conditions de sécurité,

## **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Hors événement exceptionnel, le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements en provenance du domaine public vers le domaine privé.

L'adaptation du domaine public devra respecter obligatoirement les règles d'accessibilité.

Les nouvelles voiries devront :

- > avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- > être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ou être en espace partagé ;
- > être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- > pour les opérations de plus de 5 lots : comprendre du stationnement sur voie.

Les obligations précédentes sont cumulatives.

## **Article UD et AUD9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation desservie qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations techniques du Service des eaux, ou, en l'absence de réseaux publics de distribution, à une ressource privée disposant des autorisations nécessaires.

### **2/ Assainissement**

#### **Zone desservie**

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales jusqu'en limite de propriété. Le réseau d'eaux usées devra impérativement être raccordé au réseau public d'assainissement conformément au règlement en vigueur et aux préconisations techniques du Service des eaux.

Le raccordement au réseau public d'activités (industrielle, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé 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.

#### **Zone non desservie**

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en zone A ou N est possible pour desservir un bâtiment implanté en zone U uniquement :

- > Dans le cas où la mise aux normes du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U.
- > Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante pour laquelle la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U.

### 3/ Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement doit respecter les règles imposées par le zonage pluvial, y compris sur des surfaces déjà imperméabilisées. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

Le zonage pluvial contient également un certain nombre de recommandation utiles pour une gestion intégrée et appropriée des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

Dans le cas où la mise aux normes d'un dispositif de gestion des eaux pluviales existant, ou dans le cas d'un changement de destination d'une construction, lors que la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A, Ap ou N est possible.

#### **Règles par niveaux de pluie**

##### ➤ **Gestion des pluies courantes**

Tout nouvel aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :  
Des surfaces perméables et/ou végétalisées,

Pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols.

La gestion des pluies courantes ne fait pas l'objet d'un zonage cartographique spécifique. La règle ci-dessus s'applique de la même façon sur l'ensemble du territoire.

Le champ d'application de cette règle et les cas d'ajustements possibles sont précisés dans la notice du zonage pluvial.

##### ➤ **Gestion des pluies moyennes à fortes**

Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage spécifique) et de période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage spécifique). L'infiltration doit être privilégiée.

Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :

- > Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
- > Favoriser l'utilisation de surfaces végétalisées,
- > Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Pour obtenir l'autorisation de rejeter un débit régulé vers les ouvrages publics de gestion des eaux pluviales, le demandeur devra justifier qu'il n'est pas en mesure d'infiltrer les eaux pluviales in situ à partir des résultats de tests d'infiltration.

##### ➤ **Gestion des pluies exceptionnelles**

Tout nouvel aménagement doit :

Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui provoqueront des débordements des dispositifs, Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

#### **Prescriptions particulières**

##### ➤ **Vis-à-vis des risques de pollution**

Les unités de traitement de type débourbeurs-déshuileurs (séparateurs à hydrocarbures) sont interdites pour la gestion de la pollution chronique des eaux pluviales. Elles sont en effet inefficaces pour l'abattement de la pollution chronique contenue dans les eaux pluviales.

Les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique et/ou accidentelle des eaux pluviales doivent être équipées de dispositifs spécifiques et adaptés (abattement et/ou confinement) pour gérer convenablement ces risques.

##### ➤ **Vis-à-vis de l'infiltration**

Les précautions à prendre vis-à-vis de l'infiltration font l'objet d'un zonage spécifique. Tout nouvel aménagement doit respecter les prescriptions associées.

Les puits d'infiltration sont proscrits dans les zones particulières de protection de la nappe.

#### **Précautions vis-à-vis des zones humides**

Les précautions à prendre vis-à-vis des zones humides font l'objet d'un zonage spécifique. Tout nouvel aménagement doit respecter les prescriptions associées.

#### **4/ Électricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être préférentiellement prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles obligatoirement enterrés reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **6/ Ordures ménagères**

Dans les secteurs non équipés en conteneurs collectifs, les projets comprenant plus de deux logements doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets (ordures ménagères, collectes sélectives et bio-déchets). Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA ET AUA

## Préambule

La zone UA correspond aux zones d'activités économiques du Cœur des Bauges.

La zone UA comprend un **secteur UAm** permettant l'accueil d'activités mixtes.

Une partie de la zone UA est couverte par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

La zone AUA correspond aux zones à urbaniser à vocation d'activités économiques.

La zone AUA comprend un **secteur AUAm** qui correspond aux zones à urbaniser à vocation d'activités mixtes.

**Les zones AUA et AUAm sont couvertes des OAP qui doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.**

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUA et AUAm ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de la zone, sauf les zones listées ci-après au sein desquelles l'urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes :

- > Zone AUA correspondant au secteur d'OAP « Chef-lieu nord » sur la commune de Jarsy ;
- > Zone AUAm correspondant au secteur d'OAP « La Madeleine » sur la commune de Lescheraines.

Les zones UA et AUA sont touchées par le PIZ dont les prescriptions sont annexées au PLUi HD et devront être prises en compte.

L'article R.151-34 du code de l'urbanisme s'applique sur l'ensemble de la commune d'Arith, de Lescheraines et du Noyer : toute nouvelle construction entraînant une augmentation des besoins en eau potable est interdite tant que les travaux permettant de remédier au déficit quantitatif en eau potable sur l'unité de distribution de la commune, ne sont pas démarrés.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article UA et AUA1 : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Au sein des secteurs UA et AUA :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			(2)
	exploitation forestière			(2)
Habitation	logement		(1)	
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			(2)
	restauration			(2)
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			(2)
	hébergement hôtelier et touristique			(2)
	cinéma			(2)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			(2)
	salles d'art et de spectacles			(2)
	équipements sportifs			(2)
	autres équipements recevant du public			(2)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			(2)

(1) Les logements de gardiennage dans une limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, accolé au bâtiment principal

(2) Constructions nouvelles : interdite

Sont autorisées sous conditions la réhabilitation et l'extension des activités non autorisées déjà existantes, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUi HD ne dépassant pas 20% de la surface de plancher du bâtiment existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation

### Au sein des secteurs UAm et AUAm :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			(3)
	exploitation forestière			(3)
Habitation	logement		(1)	
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		(2)	
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			(3)
	cinéma			(3)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			(3)

(1) Pour le gardiennage dans la limite de 20 m<sup>2</sup> accolé au bâtiment principal.

(2) Dans une limite de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum

(3) Constructions nouvelles : interdite

Sont autorisées sous conditions la réhabilitation et l'extension des activités non autorisées déjà existantes, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUi HD ne dépassant pas 20% de la surface de plancher du bâtiment existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation

### Article UA2 et AUA2 : interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Interdit	Autorisé sous condition
Carrières		
Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravanning		(1)
Ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.		
Extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.		
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.).		

(1) Sous réserve de respecter les normes environnementales et de ne pas altérer la qualité de l'eau.

### Article UA3 et AUA3 : mixité sociale et fonctionnelle

#### 1/ Mixité sociale

Non réglementé.

#### 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

## CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRE

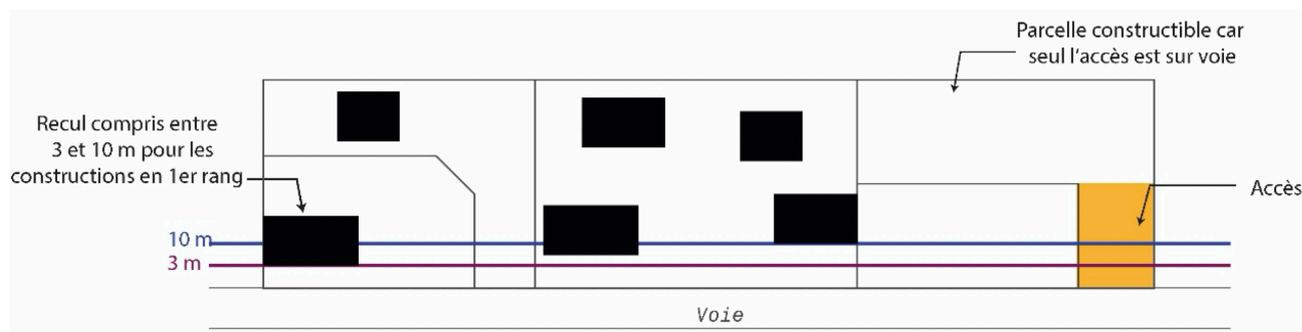
### Article UA et AUA4 : volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de l'article 4 s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP. Un recul de 10 m minimum par rapport aux sommets de berges des cours d'eau doit être respecté, sauf en cas de dérogation des services de l'État.

#### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles en premier rideau doivent être implantées à une distance comprise entre 3 et 10 m de l'alignement actuel ou futur. Le recul maximum s'applique à 50% minimum du linéaire total de la façade sur rue

La surface des reculs doit être végétalisée à hauteur de 50% minimum.



Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies/emprises publiques, le recul maximum de 10 m ne s'applique que par rapport à une seule voie ou emprise publique. Le choix de la voie retenue pour appliquer le recul maximum de 10 m devra permettre une cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins.

Le recul maximum ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

Le recul maximum ne s'applique pas aux parcelles en drapeau.

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique. Les extensions des constructions existantes en second rideau pourront être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique

#### **Règles particulières :**

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur peut se faire dans les bandes de reculs. Le surplomb du domaine public pour les opérations d'isolation par l'extérieur est autorisé sous condition d'obtention de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Une implantation différente peut être admise :

- > en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- > afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins ou pour assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé ;
- > pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de poursuivre l'alignement de la façade sur rue ;
- > pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5 m ;
- > pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de la

hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 m.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

Une implantation différente peut être admise pour :

- > les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- > les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5 m.

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementée.

### **4/ Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions devra être de minimum 25% de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent pas aux projets d'extension et d'annexes des constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi HD.

### **5/ Hauteur**

La hauteur à l'égout du toit est fixée à 10 m maximum et avec une hauteur totale de 13 m maximum.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement de la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêts collectifs peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit des annexes est fixée à 3,5 m maximum.

**Règle applicable aux secteurs d'OAP** : par dérogation aux présentes dispositions, les règles de hauteur sont prescrites au sein de l'OAP.

## **Article UA et AUA5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics.

### **1/ Découpage parcellaire**

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part du foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface du tènement foncier situé en zone U ou AU et ne doit pas faire plus de 40 m de long.

### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions, installations et aménagements doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction, l'installation et l'aménagement doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction, y compris les garages. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions. Quand l'accès se fait par l'amont du terrain, les garages et stationnements ne pourront être en aval du bâti.

Les murs de remblais sont interdits à moins de deux mètres des limites séparatives, des voies et des emprises publiques.

La hauteur des déblais / remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- > 1,5 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- > 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.
- > Dans le cas de pentes supérieures à 30%, la hauteur pourra être supérieure à 2 m mais l'aménagement du terrain devra assurer une intégration de la construction dans le paysage optimale. Les permis pourront être refusés sur la base du critère d'intégration paysagère.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, ainsi qu'aux accès des stationnements enterrés ou semi enterrés, dès lors que le parti retenu est justifié par des impératifs

techniques et garantit une bonne intégration du projet au terrain naturel.

### **3/ Aspects des constructions**

Dans le cadre de la réhabilitation et d'extension de bâtiments antérieurs à 1948, se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation petit patrimoine et bâti ancien.

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale, alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites.

#### **Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics, qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

#### **Façades**

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

#### **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

#### **Matériaux et couleurs**

Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants et/ou réfléchissants devront être évités.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

#### **Toitures**

Les toitures doivent s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines et ne pas porter atteinte au caractère et aux perspectives du paysage urbain ou nature concerné.

##### **Toiture à pente**

##### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes et extensions) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes, accolés à la construction principale, peut être constituée d'un seul pan et en toit terrasse.

##### **Pente :**

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 70%.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes peut être comprise entre 10% et 70%.

##### **Teinte :**

La couleur des toitures devra être dans les tons gris. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines.

Les éléments de surface posés en toiture (fenêtres de toit...) doivent être affleurant au plan du toit et traités en harmonie avec la toiture.

En cas de nécessité technique, ces éléments peuvent s'implanter en applique.

Les dispositifs solaires doivent être réalisés en applique, en suivant la pente du toit et traités en harmonie avec la toiture.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- > Pour les vérandas et marquises ;
- > En cas de réhabilitation ou d'extension limitée d'une construction existante : dans ce cas de figure, la nouvelle toiture peut être réalisée dans une teinte identique à l'ancienne et/ou à la construction principale.

#### **Toiture terrasse**

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25 m<sup>2</sup> est obligatoire.

Les toitures accessibles ayant un accès collectif doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions d'habitation individuelles.

#### **Autres éléments**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

#### **4/ Clôtures**

Des adaptations aux dispositions suivantes peuvent être accordées pour les équipements publics, d'intérêt collectif ou liés à la gestion du domaine public autoroutier concédé nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques. En cas de contrainte technique ou de nécessité avérée et justifiée au regard des besoins de fonctionnement des établissements implantés sur la zone, des dispositifs de clôture différents peuvent être autorisés.

Les clôtures de haies vives locales diversifiées sont recommandées (Cf. palette végétale indicative dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les murs pleins en clôture sur rue sont interdits mais la remise en état ou le prolongement de murs existant peut être autorisé. La reconstruction des murs en pierre à l'identique est recommandée.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,5 m, calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Les nouvelles clôtures doivent comporter un dispositif à claire-voie.

En cas de mur bahut, le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3, 2/3.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent préférentiellement être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif. En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 2,5 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 2,5 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 2,5 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 2,5 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.

#### **5/Patrimoine bâti**

Tous les éléments de patrimoine repérés sur le document graphique sont soumis à permis de démolir. Ces éléments présentant un intérêt patrimonial, le principe général est donc leur conservation et leur restauration.

Une démolition partielle peut être néanmoins autorisée si le mauvais état sanitaire et structurel de l'immeuble et/ou la qualité du projet permettant sa restauration le justifient.

Les travaux sur ces éléments doivent être compatibles avec l'OAP thématique « Petit patrimoine et bâti ancien ».

Pour les éléments de patrimoine bâti identifiés en tant qu'architecture contemporaine remarquable, les travaux projetés

devront assurer la préservation, la conservation ou la restauration de l'édifice dans le respect des caractéristiques architecturales propres à cette époque de construction.

### **Ensembles urbains d'intérêt**

Tous travaux effectués sur une construction, toute reconstruction ou extension comprises dans un ensemble urbain d'intérêt doivent préserver la cohérence et les caractéristiques urbaines et architecturales de l'ensemble urbain en termes d'implantation du bâti, de gabarits des constructions, de matériaux et de couleurs.

Les murs en pierre, les portails anciens, et, dans la mesure du possible, les cours, les jardins et les espaces verts doivent être préservés.

Linéaires de façades identifiés : les façades comprises dans le linéaire identifié doivent être préservées avec l'ensemble de leurs caractéristiques architecturales : organisation et proportion des ouvertures d'origine, modénature, devantures anciennes, détails d'architecture. Les modifications peuvent être néanmoins ponctuellement autorisées si elles concourent à la mise en valeur de la façade et si elles sont dessinées dans le respect de la cohérence des rythmes et des trames architecturales de l'ensemble du linéaire.

### **Ensemble paysager d'intérêt**

L'ensemble de l'entité paysagère identifiée comme ensemble paysager d'intérêt sur le plan de zonage du PLUI doit être préservé dans son intégrité. Tout redécoupage foncier ou construction nouvelle y est interdit. Y sont seuls autorisés l'extension des constructions existantes, la construction d'une annexe et l'aménagement d'une piscine, qui ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère de l'ensemble mais concourir à sa mise en valeur.

Les murs de clôture ou de terrassement anciens, les portails, les dépendances anciennes, les éléments de petit patrimoine éventuels comme les bassins, les escaliers, les pavillons... inclus dans l'ensemble paysager d'intérêt doivent être préservés et maintenus.

Pour les murs de clôture, le percement est possible afin de permettre la réalisation d'un nouvel accès si l'espace démoli ne représente pas plus de 20% du linéaire du mur et ne remet pas en cause la qualité et la cohérence de l'ensemble du linéaire.

On préservera également les arbres de haute-tige, qui en cas de nécessité sanitaire seront remplacés par des sujets de même essence ou similaire.

### **Patrimoine bâti et petit patrimoine**

Tous travaux d'entretien, de modification ou d'extension des constructions identifiées doivent assurer la préservation et la mise en valeur de l'élément patrimonial et de ses dispositions d'origine ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. Les modifications des façades, des toitures et de la volumétrie générale de la construction doivent être limitées.

Le déplacement des éléments potentiellement mobiles (croix, stèles, fontaines, bassins...) peut être envisagé à proximité de leur emplacement d'origine dans le cas de modification des emprises de voirie, pour des raisons de sécurité routière ou de projet de mise en valeur.

Les projets d'aménagement ou de construction s'inscrivant aux abords des éléments de petit patrimoine identifiés doivent permettre d'assurer leur maintien et leur mise en valeur.

## **Article UA et AUA6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1/ Coefficient de biotope**

Les constructions devront respecter des aménagements écologiquement fonctionnels par la mise en œuvre d'un coefficient de biotope de 60% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Règle applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi HD et ne respectant d'ores et déjà pas les règles précitées à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi HD.

Les réhabilitations, extensions ou créations d'annexe sont autorisées à condition que les travaux assurent au moins le maintien du CBS initial

### **2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune,

les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale indicative dans les dispositions générales) et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels...), il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés formant un écran visuel et/ou acoustique. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Le stockage, même exceptionnel, est interdit à l'extérieur des bâtiments. Peuvent être éventuellement tolérées des aires de stockage, à condition :

- > que leur surface n'excède pas 5% de l'emprise au sol du bâtiment,
- > qu'elles se situent dans les parties les moins visibles depuis les voiries situées à l'arrière des bâtiments et qu'elles soient protégées des perceptions visuelles extérieures et des ruissellements.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.**3/ Les éléments de paysage**

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, ripisylves, vergers et parcs végétalisés privés représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>&gt; les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout ;</li> <li>&gt; tout abattage d'arbre de haute tige devra être compensé à hauteur de 1 pour 1 sur le tènement concerné ;</li> <li>&gt; les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.</li> </ul>
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels		Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et marquent un fonctionnement agricole de type bocager. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; le percement limité est possible pour permettre la réalisation d'accès ;</li> <li>&gt; les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés.</li> </ul>
Arbre remarquable isolé		Les arbres isolés repérés au plan de zonage sont à conserver, ils constituent des éléments du patrimoine naturel et structurent les espaces sur lesquels ils sont localisés. Si un arbre est abattu, il devra être compensé sur site.
Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger.		Ces espaces en zones urbaines constituent des îlots de respiration et apportent une identité patrimoniale aux quartiers. Ils doivent être préservés : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; seuls les aménagements nécessaires au fonctionnement des jardins (cabane de rangement d'outils, point d'eau, chemin d'accès...) sont autorisés ;</li> <li>&gt; les surfaces de plancher des cabanes sont limitées à 8 m² maximum.</li> </ul>
Zones humides		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>&gt; tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>&gt; tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>&gt; tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> Sont admis sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>&gt; l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> </ul> Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.

#### 4/ Performance énergétique

##### Construction neuve et partie nouvelle des bâtiments existants

Pour les constructions neuves et les extensions soumises à Réglementation Thermique (RT) en vigueur, la part de

production d'énergies renouvelables dans le bilan énergétique devra représenter à minima 30% du Coefficient d'énergie primaire, excepté pour les constructions et extensions soumises à la RT "adaptée".

Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du taux d'ENR&R selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Un dépassement de 15% des règles relatives au gabarit peut être autorisé au titre de l'article L.151-28 alinéa 3° du code de l'urbanisme, pour les constructions qui sont à énergie positive à condition de respecter toutefois une insertion en harmonie avec les formes urbaines environnantes. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation signée d'un organisme certificateur, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme.

### Rénovation et réhabilitation

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre, pour au moins un poste, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Chambéry (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les rénovations et réhabilitation atteignant l'ensemble des postes du Référentiel thermique de Grand Chambéry. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre en charge de la conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

L'implantation d'unités de méthanisation est autorisée en zones UA et AUA.

## Article UA7 et AUA7 : obligations en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet ou à une distance maximum de 150 m du terrain d'assiette du projet, sauf en cas de réalisation de parcs de stationnement mutualisés.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier le plus proche ou, à défaut, à l'entier supérieur.

### 1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement perméable pour l'infiltration des eaux pluviales à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites, sauf pour l'habitat individuel.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres.

La conception de l'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements et les aménagements de zones d'activités économiques en extension doivent prévoir des espaces de stationnement mutualisés.

Pour tout projet de construction nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- > 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un point de recharge pour véhicule électrique.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 20%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile	Stationnement visiteur
Habitat	logement	Minimum 2 places de stationnement par logement.	+10% de places pour le stationnement visiteur
	hébergement	1 place pour 3 logements (ou chambre en cas d'absence de logement individualisé).	

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Services avec accueil de clients	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	En fonction du besoin
	Hébergements hôtelier et touristiques	En fonction du besoin
<b>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Bureaux	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	En fonction du besoin
	Industrie	En fonction du besoin
	Centre des congrès et d'exposition	En fonction du besoin
<b>Équipements et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	En fonction du besoin
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Salle d'art et de spectacle	En fonction du besoin
	Équipements sportifs	En fonction du besoin
	Autres équipements recevant du public	En fonction du besoin

Lorsque le stationnement automobile est fonction du besoin, le nombre de place de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- > extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer de destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement) ;
- > lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ;
- > extension de bâtiment d'activité avec mise en œuvre d'une démarche de désimperméabilisation du stationnement existant.

## 2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

À l'exception des logements individuels, les constructions doivent comporter un ou plusieurs locaux spécifiques, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 4,5 m<sup>2</sup>. Si la surface globale exigée dépasse 9 m<sup>2</sup>, cette surface ne pourra pas être décomposée en unités d'une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup>.

Ce local ou emplacement doit être :

- > bien identifiable et signalé
- > sécurisé
- > de préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés)
- > accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment...)
- > éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple).

Si l'emplacement est dissocié de la construction principale, il ne doit pas se trouver à plus de 20 m de l'entrée du bâtiment.

À l'exception des logements individuels, les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'utilisateur.

Destination	Surface du local vélos	
Habitation	Chambres, studios, T1 et T2	0,75 m <sup>2</sup> / logt
	A partir du T3	1,5 m <sup>2</sup> / logt
Bureaux	Local d'une surface supérieure à 1,5% de la surface de plancher de la construction	
Tertiaire autre que bureaux	Le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	
Industrie	1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	
Commerce et cinéma	<p>Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec minimum 2 places ;</p> <p>Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;</p> <p>Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.</p>	
Services publics	Le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.	

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- > aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale ;
- > ni aux changements de destination, ni aux transformations des constructions existantes dans une limite d'une augmentation de 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

Les dispositions liées au stationnement visiteur ne s'appliquent pas aux constructions dont l'implantation à l'alignement est obligatoire.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article UA et AUA8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion alternative des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Concernant les parcelles en drapeaux, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface de l'unité foncière.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existante doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se raccordent.

Le profil d'accès devra interdire ou limiter au maximum l'écoulement des eaux pluviales vers le domaine privé. Les

aménagements devront intégrer un dispositif de gestion alternative des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Le raccordement de l'accès à la voirie ouverte au public sera conçu de manière à optimiser les conditions de sécurité, en privilégiant notamment :

- > Un raccordement perpendiculaire à la voirie circulée ;
- > La création d'une zone de stockage d'un véhicule à plat ou en tout état de cause avec une pente de 5% maximum au droit du raccordement ;
- > Le dégagement de la visibilité (muret, clôture, haie...).

## **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Hors événement exceptionnel, le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements en provenance du domaine public vers le domaine privé.

L'adaptation du domaine public devra respecter obligatoirement les règles d'accessibilité.

Les nouvelles voiries devront :

- > avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- > être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ou être en espace partagé ;
- > être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- > pour les opérations de plus de 5 lots : comprendre du stationnement sur voie.

Les obligations précédentes sont cumulatives.

## **Article UA et AUA9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation desservie qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations techniques du Service des eaux, ou, en l'absence de réseaux publics de distribution, à une ressource privée disposant des autorisations nécessaires.

### **2/ Assainissement**

#### **Zone desservie**

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales jusqu'en limite de propriété. Le réseau d'eaux usées devra impérativement être raccordé au réseau public d'assainissement conformément au règlement en vigueur et aux préconisations techniques du Service des eaux.

Le raccordement au réseau public d'activités (industrielle, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé 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.

#### **Zone non desservie**

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif

d'assainissement non collectif.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en zone A ou N est possible pour desservir un bâtiment implanté en zone U uniquement :

- > Dans le cas où la mise aux normes du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U.
- > Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante pour laquelle la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U.

### **3/ Eaux pluviales**

Tout nouvel aménagement doit respecter les règles imposées par le zonage pluvial, y compris sur des surfaces déjà imperméabilisées. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

Le zonage pluvial contient également un certain nombre de recommandation utiles pour une gestion intégrée et appropriée des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

Dans le cas où la mise aux normes d'un dispositif de gestion des eaux pluviales existant, ou dans le cas d'un changement de destination d'une construction, lors que la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A, Ap ou N est possible.

#### **Règles par niveaux de pluie**

##### **> Gestion des pluies courantes**

Tout nouvel aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :

Des surfaces perméables et/ou végétalisées,

Pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols.

La gestion des pluies courantes ne fait pas l'objet d'un zonage cartographique spécifique. La règle ci-dessus s'applique de la même façon sur l'ensemble du territoire.

Le champ d'application de cette règle et les cas d'ajustements possibles sont précisés dans la notice du zonage pluvial.

##### **> Gestion des pluies moyennes à fortes**

Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage spécifique) et de période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage spécifique). L'infiltration doit être privilégiée.

Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :

- > Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
- > Favoriser l'utilisation de surfaces végétalisées,
- > Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Pour obtenir l'autorisation de rejeter un débit régulé vers les ouvrages publics de gestion des eaux pluviales, le demandeur devra justifier qu'il n'est pas en mesure d'infiltrer les eaux pluviales in situ à partir des résultats de tests d'infiltration.

##### **> Gestion des pluies exceptionnelles**

Tout nouvel aménagement doit :

Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui provoqueront des débordements des dispositifs,

Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

#### **Prescriptions particulières**

##### **> Vis-à-vis des risques de pollution**

Les unités de traitement de type débourbeurs-déshuileurs (séparateurs à hydrocarbures) sont interdites pour la gestion de la pollution chronique des eaux pluviales. Elles sont en effet inefficaces pour l'abattement de la pollution chronique contenue dans les eaux pluviales.

Les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique et/ou accidentelle des eaux pluviales doivent être équipées de dispositifs spécifiques et adaptés (abattement et/ou confinement) pour gérer convenablement ces risques.

➤ *Vis-à-vis de l'infiltration*

Les précautions à prendre vis-à-vis de l'infiltration font l'objet d'un zonage spécifique. Tout nouvel aménagement doit respecter les prescriptions associées.

Les puits d'infiltration sont proscrits dans les zones particulières de protection de la nappe.

**Précautions vis-à-vis des zones humides**

Les précautions à prendre vis-à-vis des zones humides font l'objet d'un zonage spécifique. Tout nouvel aménagement doit respecter les prescriptions associées.

**4/ Électricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être préférentiellement prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

**5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles obligatoirement enterrés reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

**6/ Ordures ménagères**

Dans les secteurs non équipés en conteneurs collectifs, les projets comprenant plus de deux logements doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets (ordures ménagères, collectes sélectives et bio-déchets). Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT

## Préambule

La zone UT est une zone touristique.

Elle comporte deux secteurs :

- > UTC (centralité), qui correspond aux stations et dont le règlement vise à conforter le fonctionnement et les activités quatre saisons en favorisant une évolution cohérente des formes urbaines ;
- > UTI (loisirs) qui correspond aux espaces artificialisés de la base de loisirs des Iles du Chéran.

La zone est touchée par le PIZ dont les prescriptions sont annexées au PLUi HD et devront être prises en compte.

L'article R.151-34 du code de l'urbanisme s'applique sur l'ensemble de la commune d'Arith, de Lescheraines et du Noyer : toute nouvelle construction entraînant une augmentation des besoins en eau potable est interdite tant que les travaux permettant de remédier au déficit quantitatif en eau potable sur l'unité de distribution de la commune, ne sont pas démarrés.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article UT1 : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Au sein du secteur UTC :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			(1)
	exploitation forestière			(1)
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			(1)
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			(1)
	entrepôt			(1)
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

(1) Constructions nouvelles : interdite

Sont autorisées sous conditions la réhabilitation et l'extension des activités non autorisées déjà existantes, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUi HD ne dépassant pas 20% de la surface de plancher du bâtiment existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation

## Au sein du secteur UT1 :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			(1)
	exploitation forestière			(1)
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			(1)
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			(1)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			(1)
	entrepôt			(1)
	bureau			(1)
	centre de congrès et d'exposition			

(1) Constructions nouvelles : interdite.

Sont autorisées sous conditions la réhabilitation et l'extension des activités non autorisées déjà existantes, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUi HD ne dépassant pas 20% de la surface de plancher du bâtiment existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation.

## Article UT2 : interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et type d'activités

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Interdit	Autorisé sous condition
Carrières		
Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravanning		
Ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.		
Extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.		
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.).		

## Article UT3 : mixité sociale et fonctionnelle

### 1/ Mixité sociale

Non réglementé.

### 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

## CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRE

### Article UT4 : volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de l'article 4 s'appliquent sauf indications contraires portées au règlement graphique ou dans les OAP. Un recul de 10 m minimum par rapport aux sommets de berges des cours d'eau doit être respecté, sauf en cas de dérogation des services de l'État.

#### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Non réglementé.

#### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 m. Pour les parcelles situées en limite de zone urbaine (U), la distance est calculée à partir de la limite de constructibilité et non à partir de la limite de la parcelle ou du tènement foncier.

Les piscines doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

Une implantation différente peut être admise pour :

- > les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- > les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5 m.

#### 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Une distance minimale, égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Cette disposition ne s'applique pas aux :

- > annexes et piscines, couvertes ou non ;
- > équipements d'intérêt collectif et services publics.
- > locaux techniques

#### 4/ Emprise au sol

##### Au sein du secteur UTc :

L'emprise au sol des constructions devra être de 50% maximum de la superficie de l'unité foncière.

#### 5/ Hauteur

##### Au sein du secteur UTc :

La hauteur à l'égout du toit est comprise entre 5 et 12 m maximum. La hauteur totale est fixée à 15 m maximum.

##### Au sein des secteurs UTI :

La hauteur à l'égout du toit est fixée à 8 m maximum. La hauteur totale est fixée à 11 m maximum.

##### Dans l'ensemble des secteurs :

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement de la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêts collectifs peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit des annexes est fixée à 3,5 m maximum.

**Règle applicable aux secteurs d'OAP :** par dérogation aux présentes dispositions, les règles de hauteur sont prescrites au sein de l'OAP.

## Article UT5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics.

### 1/ Découpage parcellaire

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part du foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface du tènement foncier situé en zone U ou AU et ne doit pas faire plus de 40 m de long.

### 2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions, installations et aménagements doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction, l'installation et l'aménagement doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction, y compris les garages. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions. Quand l'accès se fait par l'amont du terrain, les garages et stationnements ne pourront être en aval du bâti

Les murs de remblais sont interdits à moins de deux mètres des limites séparatives, des voies et des emprises publiques.

La hauteur des déblais / remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- > 1,5 m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- > 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.
- > Dans le cas de pentes supérieures à 30%, la hauteur pourra être supérieure à 2 m mais l'aménagement du terrain devra assurer une intégration de la construction dans le paysage optimale. Les permis pourront être refusés sur la base du critère d'intégration paysagère.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, ainsi qu'aux accès des stationnements enterrés ou semi enterrés, dès lors que le parti retenu est justifié par des impératifs techniques et garantit une bonne intégration du projet au terrain naturel.

### 3/ Aspects des constructions

Dans le cadre de la réhabilitation et d'extension de bâtiments antérieurs à 1948, se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation petit patrimoine et bâti ancien.

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale, alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites.

#### **Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

#### **Façades**

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

#### **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de

ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

### **Matériaux et couleurs**

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants et/ou réfléchissants devront être évités.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

### **Toitures**

Les toitures doivent s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines et ne pas porter atteinte au caractère et aux perspectives du paysage urbain ou nature concerné.

#### **Toiture à pente**

##### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes et extensions) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes, accolés à la construction principale, peut être constituée d'un seul pan et en toit terrasse.

##### **Pente :**

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 70%.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes peut être comprise entre 10% et 70%.

##### **Teinte**

La couleur des toitures devra être dans les tons gris. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines.

Les éléments de surface posés en toiture (fenêtres de toit ...) doivent être affleurant au plan du toit et traités en harmonie avec la toiture.

En cas de nécessité technique, ces éléments peuvent s'implanter en applique.

Les dispositifs solaires doivent être réalisés en applique, en suivant la pente du toit et traités en harmonie avec la toiture.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- > Pour les vérandas et marquises ;
- > En cas de réhabilitation ou d'extension limitée d'une construction existante : dans ce cas de figure, la nouvelle toiture peut être réalisée dans une teinte identique à l'ancienne et/ou à la construction principale.

#### **Toiture terrasse**

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25 m<sup>2</sup> est obligatoire.

Les toitures accessibles ayant un accès collectif doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions d'habitation individuelles.

### **Autres éléments**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

## **4/ Clôtures**

Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain. Parmi les dispositions énoncées ci-dessous, seules celles relatives à la hauteur s'appliquent aux portails et portillons.

Des adaptations aux dispositions suivantes peuvent être accordées pour les équipements publics, d'intérêt collectif ou liés à la gestion du Domaine public autoroutier nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques

Les clôtures de haies vives locales diversifiées sont recommandées (Cf. palette végétale indicative dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

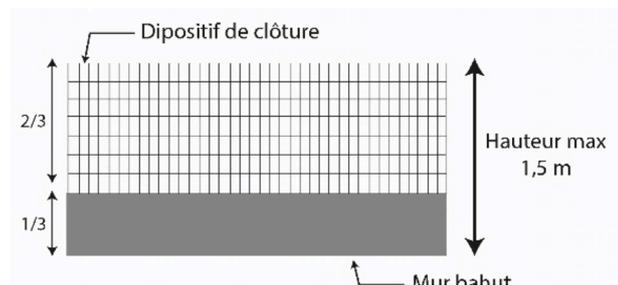
Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les murs pleins en clôture sur rue sont interdits mais la remise en état ou le prolongement de murs existant peut être autorisé. La reconstruction des murs en pierre à l'identique est recommandée.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,5 m.

Les nouvelles clôtures doivent comporter un dispositif à claire-voie.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations végétales.



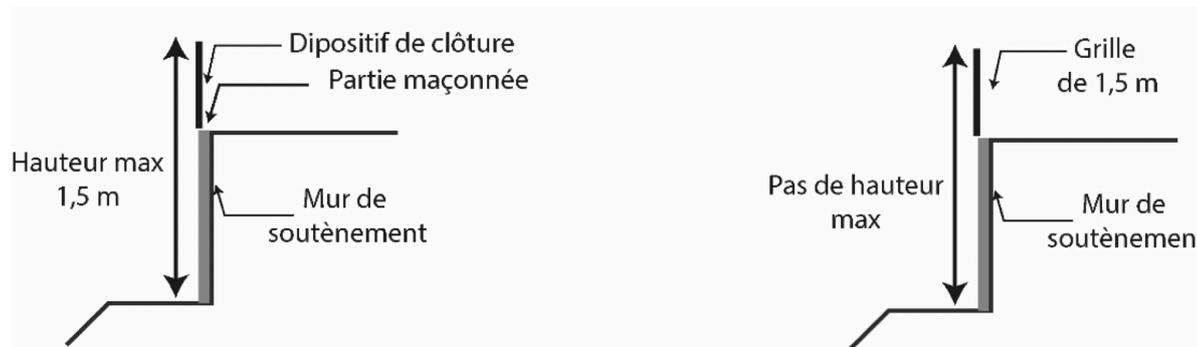
En cas de mur bahut, le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3, 2/3.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent préférentiellement être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif. En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,5 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,5 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,5 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



## 5/ Patrimoine bâti

Tous les éléments de patrimoine repérés sur le document graphique sont soumis à permis de démolir. Ces éléments présentant un intérêt patrimonial, le principe général est donc leur conservation et leur restauration.

Une démolition partielle peut être néanmoins autorisée si le mauvais état sanitaire et structurel de l'immeuble et/ou la qualité du projet permettant sa restauration le justifient.

Les travaux sur ces éléments doivent être compatibles avec l'OAP thématique « Petit patrimoine et bâti ancien ».

Pour les éléments de patrimoine bâti identifiés en tant qu'architecture contemporaine remarquable, les travaux projetés

devront assurer la préservation, la conservation ou la restauration de l'édifice dans le respect des caractéristiques architecturales propres à cette époque de construction.

### **Ensembles urbains d'intérêt**

Tous travaux effectués sur une construction, toute reconstruction ou extension comprises dans un ensemble urbain d'intérêt doivent préserver la cohérence et les caractéristiques urbaines et architecturales de l'ensemble urbain en termes d'implantation du bâti, de gabarits des constructions, de matériaux et de couleurs.

Les murs en pierre, les portails anciens, et, dans la mesure du possible, les cours, les jardins et les espaces verts doivent être préservés.

*Linéaires de façades identifiés* : les façades comprises dans le linéaire identifié doivent être préservées avec l'ensemble de leurs caractéristiques architecturales : organisation et proportion des ouvertures d'origine, modénature, devantures anciennes, détails d'architecture. Les modifications peuvent être néanmoins ponctuellement autorisées si elles concourent à la mise en valeur de la façade et si elles sont dessinées dans le respect de la cohérence des rythmes et des trames architecturales de l'ensemble du linéaire.

### **Ensemble paysager d'intérêt**

L'ensemble de l'entité paysagère identifiée comme ensemble paysager d'intérêt sur le plan de zonage du PLUI doit être préservé dans son intégrité. Tout redécoupage foncier ou construction nouvelle y est interdit. Y sont seuls autorisés l'extension des constructions existantes, la construction d'une annexe et l'aménagement d'une piscine, qui ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère de l'ensemble mais concourir à sa mise en valeur.

Les murs de clôture ou de terrassement anciens, les portails, les dépendances anciennes, les éléments de petit patrimoine éventuels comme les bassins, les escaliers, les pavillons... inclus dans l'ensemble paysager d'intérêt doivent être préservés et maintenus.

Pour les murs de clôture, le percement est possible afin de permettre la réalisation d'un nouvel accès si l'espace démoli ne représente pas plus de 20% du linéaire du mur et ne remet pas en cause la qualité et la cohérence de l'ensemble du linéaire.

On préservera également les arbres de haute-tige, qui en cas de nécessité sanitaire seront remplacés par des sujets de même essence ou similaire.

### **Patrimoine bâti et petit patrimoine**

Tous travaux d'entretien, de modification ou d'extension des constructions identifiées doivent assurer la préservation et la mise en valeur de l'élément patrimonial et de ses dispositions d'origine ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. Les modifications des façades, des toitures et de la volumétrie générale de la construction doivent être limitées.

Le déplacement des éléments potentiellement mobiles (croix, stèles, fontaines, bassins...) peut être envisagé à proximité de leur emplacement d'origine dans le cas de modification des emprises de voirie, pour des raisons de sécurité routière ou de projet de mise en valeur.

Les projets d'aménagement ou de construction s'inscrivant aux abords des éléments de petit patrimoine identifiés doivent permettre d'assurer leur maintien et leur mise en valeur.

## **Article UT6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1/ Coefficient de pleine terre**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre</b>
Entre 0% et 20% de l'unité foncière	Au moins 40% de l'unité foncière
Entre 20% et 40% de l'unité foncière	Au moins 30% de l'unité foncière
Entre 40% et 60% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière
Entre 60% et 80% de l'unité foncière	Au moins 10% de l'unité foncière
Entre 80% et 100% de l'unité foncière	Non réglementé

Règles applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi HD et ne respectant d'ores et déjà pas les règles précitées à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi HD.

Les réhabilitations, extensions ou créations d'annexe sont autorisées à condition que :

- les travaux assurent au moins le maintien du CBS initial
- Le projet assure au moins le maintien de la surface de pleine terre existante et prévoit la création d'une surface de pleine terre équivalente à l'emprise au sol créée. Le cas échéant, il ne peut être exigé que cette nouvelle surface désimperméabilisée excède la surface de pleine terre exigible sur le terrain d'assiette.

## **2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale indicative dans les dispositions générales) et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels...), il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés formant un écran visuel et/ou acoustique. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## **3/ Les éléments de paysage**

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		<p>Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		<p>Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, ripisylves, vergers et parcs végétalisés privés représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>&gt; les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout ;</li> <li>&gt; tout abattage d'arbre de haute tige devra être compensé à hauteur de 1 pour 1 sur le tènement concerné ;</li> <li>&gt; les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.</li> </ul>
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et marquent un fonctionnement agricole de type bocager. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; le percement limité est possible pour permettre la réalisation d'accès ;</li> <li>&gt; les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés.</li> </ul>
Arbre remarquable isolé		<p>Les arbres isolés repérés au plan de zonage sont à conserver, ils constituent des éléments du patrimoine naturel et structurent les espaces sur lesquels ils sont localisés.</p> <p>Si un arbre est abattu, il devra être compensé sur site.</p>
Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger.		<p>Ces espaces en zones urbaines constituent des îlots de respiration et apportent une identité patrimoniale aux quartiers. Ils doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; seuls les aménagements nécessaires au fonctionnement des jardins (cabane de rangement d'outils, point d'eau, chemin d'accès...) sont autorisés ;</li> <li>&gt; les surfaces de plancher des cabanes sont limitées à 8 m<sup>2</sup> maximum.</li> </ul>
Zones humides		<p>Dans les secteurs de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>&gt; tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>&gt; tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>&gt; tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>&gt; l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.</p>

#### 4/ Performance énergétique

##### Construction neuve et partie nouvelle des bâtiments existants

Pour les constructions neuves et les extensions soumises à Réglementation Thermique (RT) en vigueur, la part de production d'énergies renouvelables dans le bilan énergétique devra représenter à minima 30% du Coefficient d'énergie primaire, excepté pour les constructions et extensions soumises à la RT "adaptée".

Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du taux d'ENR&R selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Un dépassement de 15% des règles relatives au gabarit peut être autorisé au titre de l'article L.151-28 alinéa 3° du code de l'urbanisme, pour les constructions qui sont à énergie positive, à condition de respecter toutefois une insertion en harmonie avec les formes urbaines environnantes. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation signée d'un organisme certificateur, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme.

##### Rénovation et réhabilitation

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre, pour au moins un poste, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Chambéry (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les rénovations et réhabilitation atteignant l'ensemble des postes du Référentiel thermique de Grand Chambéry. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre en charge de la conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

#### Article UT7 : obligations en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet ou à une distance maximum de 150 m du terrain d'assiette du projet, sauf en cas de réalisation de parcs de stationnement mutualisés.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier le plus proche ou, à défaut, à l'entier supérieur.

##### 1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement perméable pour l'infiltration des eaux pluviales à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites, sauf pour l'habitat individuels.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres.

La conception de l'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements et les aménagements de zones d'activités économiques en extension doivent prévoir des espaces de stationnement mutualisés.

Pour tout projet de construction nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- > 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un point de recharge pour véhicule électrique.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 20%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile	Stationnement visiteur
Habitation	logement	Minimum 2 places de stationnement par logement.	+10% de places pour le stationnement visiteur
	hébergement	1 place pour 3 logements (ou chambre en cas d'absence de logement individualisé).	

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Services avec accueil de clients	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	En fonction du besoin
	Hébergements hôtelier et touristiques	En fonction du besoin
<b>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Bureaux	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Entrepôt	En fonction du besoin
	Industrie	En fonction du besoin
	Centre des congrès et d'exposition	En fonction du besoin
<b>Équipements et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	En fonction du besoin
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Salle d'art et de spectacle	En fonction du besoin
	Équipements sportifs	En fonction du besoin
	Autres équipements recevant du public	En fonction du besoin

Lorsque le stationnement automobile est fonction du besoin, le nombre de place de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- > extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer de destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement),
- > lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## 2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

À l'exception des logements individuels, les constructions doivent comporter un ou plusieurs locaux spécifiques, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 4,5 m<sup>2</sup>. Si la surface globale exigée dépasse 9 m<sup>2</sup>, cette surface ne pourra pas être décomposée en unités d'une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup>.

Ce local ou emplacement doit être :

- > bien identifiable et signalé
- > sécurisé
- > de préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés)
- > accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment...)
- > éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple).

Si l'emplacement est dissocié de la construction principale, il ne doit pas se trouver à plus de 20 m de l'entrée du bâtiment.

À l'exception des logements individuels, les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public

et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'utilisateur.

Destination	Surface du local vélos	
Habitation	Chambres, studios, T1 et T2	0,75 m <sup>2</sup> / logt
	A partir du T3	1,5 m <sup>2</sup> / logt
Bureaux	Local d'une surface supérieure à 1,5% de la surface de plancher de la construction	
Tertiaire autre que bureaux	Le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	
Industrie	1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.	
Commerce et cinéma	Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec minimum 2 places ; Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ; Si la construction dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.	
Services publics	Le local vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.	

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- > aux constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale ;
- > ni aux changements de destination, ni aux transformations des constructions existantes dans une limite d'une augmentation de 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

Les dispositions liées au stationnement visiteur ne s'appliquent pas aux constructions dont l'implantation à l'alignement est obligatoire.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article UT8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existante doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se raccordent.

Le profil d'accès devra interdire ou limiter au maximum l'écoulement des eaux pluviales vers le domaine privé. Les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion alternative des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Le raccordement de l'accès à la voirie ouverte au public sera conçu de manière à optimiser les conditions de sécurité, en privilégiant notamment :

- > Un raccordement perpendiculaire à la voirie circulée ;
- > La création d'une zone de stockage d'un véhicule à plat ou en tout état de cause avec une pente de 5% maximum au droit du raccordement ;

- > Le dégagement de la visibilité (muret, clôture, haie...).

## **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Hors évènement exceptionnel, le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements en provenance du domaine public vers le domaine privé.

L'adaptation du domaine public devra respecter obligatoirement les règles d'accessibilité.

Les nouvelles voiries devront :

- > avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- > être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ou être en espace partagé ;
- > être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- > pour les opérations de plus de 5 lots : comprendre du stationnement sur voie.

Les obligations précédentes sont cumulatives.

## **Article UT9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation desservie qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations techniques du Service des eaux, ou, en l'absence de réseaux publics de distribution, à une ressource privée disposant des autorisations nécessaires.

### **2/ Assainissement**

#### **Zone desservie**

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales jusqu'en limite de propriété. Le réseau d'eaux usées devra impérativement être raccordé au réseau public d'assainissement conformément au règlement en vigueur et aux préconisations techniques du Service des eaux.

Le raccordement au réseau public d'activités (industrielle, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé 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.

#### **Zone non desservie**

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en zone A ou N est possible pour desservir un bâtiment implanté en zone U uniquement :

- > Dans le cas où la mise aux normes du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U.
- > Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante pour laquelle la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U.

### 3/ Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement doit respecter les règles imposées par le zonage pluvial, y compris sur des surfaces déjà imperméabilisées. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

Le zonage pluvial contient également un certain nombre de recommandation utiles pour une gestion intégrée et appropriée des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

Dans le cas où la mise aux normes d'un dispositif de gestion des eaux pluviales existant, ou dans le cas d'un changement de destination d'une construction, lors que la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A, Ap ou N est possible.

#### **Règles par niveaux de pluie**

##### ➤ **Gestion des pluies courantes**

Tout nouvel aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :  
Des surfaces perméables et/ou végétalisées,

Pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols.

La gestion des pluies courantes ne fait pas l'objet d'un zonage cartographique spécifique. La règle ci-dessus s'applique de la même façon sur l'ensemble du territoire.

Le champ d'application de cette règle et les cas d'ajustements possibles sont précisés dans la notice du zonage pluvial.

##### ➤ **Gestion des pluies moyennes à fortes**

Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage spécifique) et de période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage spécifique). L'infiltration doit être privilégiée.

Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :

- > Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
- > Favoriser l'utilisation de surfaces végétalisées,
- > Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Pour obtenir l'autorisation de rejeter un débit régulé vers les ouvrages publics de gestion des eaux pluviales, le demandeur devra justifier qu'il n'est pas en mesure d'infiltrer les eaux pluviales in situ à partir des résultats de tests d'infiltration.

##### ➤ **Gestion des pluies exceptionnelles**

Tout nouvel aménagement doit :

Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui provoqueront des débordements des dispositifs, Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

#### **Prescriptions particulières**

##### ➤ **Vis-à-vis des risques de pollution**

Les unités de traitement de type débourbeurs-déshuileurs (séparateurs à hydrocarbures) sont interdites pour la gestion de la pollution chronique des eaux pluviales. Elles sont en effet inefficaces pour l'abattement de la pollution chronique contenue dans les eaux pluviales.

Les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique et/ou accidentelle des eaux pluviales doivent être équipées de dispositifs spécifiques et adaptés (abattement et/ou confinement) pour gérer convenablement ces risques.

##### ➤ **Vis-à-vis de l'infiltration**

Les précautions à prendre vis-à-vis de l'infiltration font l'objet d'un zonage spécifique. Tout nouvel aménagement doit respecter les prescriptions associées.

Les puits d'infiltration sont proscrits dans les zones particulières de protection de la nappe.

#### **Précautions vis-à-vis des zones humides**

Les précautions à prendre vis-à-vis des zones humides font l'objet d'un zonage spécifique. Tout nouvel aménagement doit respecter les prescriptions associées.

#### **4/ Électricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être préférentiellement prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles obligatoirement enterrés reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **6/ Ordures ménagères**

Dans les secteurs non équipés en conteneurs collectifs, les projets comprenant plus de deux logements doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets (ordures ménagères, collectes sélectives et bio-déchets). Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

## Préambule

**La zone 2AU est une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation à court terme. Son ouverture à l'urbanisation à moyen ou long terme est conditionnée à une modification ou révision du PLUi HD.**

La zone est touchée par le PIZ dont les prescriptions sont annexées au PLUi HD et devront être prises en compte.

L'article R.151-34 du code de l'urbanisme s'applique sur l'ensemble de la commune d'Arith, de Lescheraines et du Noyer : toute nouvelle construction entraînant une augmentation des besoins en eau potable est interdite tant que les travaux permettant de remédier au déficit quantitatif en eau potable sur l'unité de distribution de la commune, ne sont pas démarrés.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 2AU1 : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Sont interdits toutes les destinations et sous destinations.

### Article 2AU2 : interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

Sont autorisées sous conditions :

- > La réhabilitation des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone ;
- > les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- > les clôtures et les accès.

### Article 2AU3 : mixité sociale et fonctionnelle

#### 1/ Mixité sociale

Non réglementé.

#### 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

## CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRE

### Article 2AU4 : volumétrie et implantation des constructions

#### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Non réglementé.

#### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

#### 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementée.

#### 4/ Emprise au sol

Non réglementé.

#### 5/ Hauteur

Non réglementé.

## **Article 2AU5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics.

### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires seront de formes simples.

### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Non réglementé.

### **3/ Aspects des constructions**

Non réglementé.

### **4/ Clôtures**

Non réglementé.

### **5/ Patrimoine bâti**

Non réglementé.

## **Article 2AU6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1/ Coefficient de pleine terre**

Non réglementé.

### **2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale indicative dans les dispositions générales) et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### 3/ Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, ripisylves, vergers et parcs végétalisés privés représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>&gt; les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout ;</li> <li>&gt; tout abattage d'arbre de haute tige devra être compensé à hauteur de 1 pour 1 sur le tènement concerné ;</li> <li>&gt; les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.</li> </ul>
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels		Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et marquent un fonctionnement agricole de type bocager. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; le percement limité est possible pour permettre la réalisation d'accès ;</li> <li>&gt; les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés.</li> </ul>
Arbre remarquable isolé		Les arbres isolés repérés au plan de zonage sont à conserver, ils constituent des éléments du patrimoine naturel et structurent les espaces sur lesquels ils sont localisés. Si un arbre est abattu, il devra être compensé sur site.
Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger.		Ces espaces en zones urbaines constituent des îlots de respiration et apportent une identité patrimoniale aux quartiers. Ils doivent être préservés : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; seuls les aménagements nécessaires au fonctionnement des jardins (cabane de rangement d'outils, point d'eau, chemin d'accès...) sont autorisés ;</li> <li>&gt; les surfaces de plancher des cabanes sont limitées à 8 m<sup>2</sup> maximum.</li> </ul>
Zones humides		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>&gt; tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>&gt; tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>&gt; tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> Sont admis sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>&gt; l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> </ul> Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.

### 4/ Performance énergétique

Non réglementé.

### Article 2AU7 : obligations en matière de stationnement

Non réglementé.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 2AU8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Non réglementé.

#### 2/ Voirie

Non réglementé.

### Article 2AU9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

#### 1/ Alimentation en eau potable

Non réglementé.

#### 2/ Assainissement

Non réglementé.

#### 3/ Eaux pluviales

Non réglementé.

#### 4/ Électricité

Non réglementé.

#### 5/ Télécommunication

Non réglementé.

#### 6/ Ordures ménagères

Non réglementé.

**RÈGLEMENT  
LITTÉRAL  
PLAN DE SECTEUR**

**COEUR DES BAUGES**

---

**DISPOSITIONS  
PARTICULIÈRES  
AUX ZONES AGRICOLES (A)  
ET NATURELLES (N)**

---



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

## Préambule

La zone A correspond à la zone agricole. L'objectif de cette zone est de protéger l'activité agricole du secteur. La création de nouveaux logements est interdite, excepté, sous conditions, lorsqu'ils sont nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole.

Le secteur Ap concerne la zone agricole protégée pour le maintien de la valeur agronomique des sols mais aussi pour la plus-value paysagère et/ou environnementale de la zone.

La zone Ap peut évoluer en zone A ou Aa par procédure de modification du PLUi HD.

Le secteur Aa concerne les secteurs d'alpage avec bâtiment d'exploitation en activité ou propice à la création de nouveaux bâtiments d'alpages afin de pérenniser ou d'installer de nouveaux élevages.

Le secteur At concerne les secteurs d'activités de loisirs de montagne et permet le maintien et le développement des activités agricoles mais aussi de tourisme 4 saisons.

La zone A regroupe 3 Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- > Le STECAL numéroté 5, dédié à la création et à l'extension limitée de constructions existantes à destination d'industrie, d'entrepôt et d'équipements techniques ou industriel.
- > Le STECAL numéroté 8 dédié à de l'accueil d'hébergement hôtelier et touristique.
- > Le STECAL numéroté 9 dédié à la zone d'activité de Bellecombe-en Bauges.

La zone At regroupe 1 Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- > Le STECAL numéroté 3, « Restaurant du Margériaz » destiné à la création d'un nouvel espace de restauration sur le domaine de Aillon-Margériaz.

La zone Ap regroupe 1 Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- > Le STECAL numéroté 6, « Refuge des Garins » destiné à réaliser une extension sur le refuge existant et à accueillir de l'hébergement touristique léger.

La zone est touchée par le PIZ dont les prescriptions sont annexées au PLUi HD et devront être prises en compte.

L'article R.151-34 du code de l'urbanisme s'applique sur l'ensemble de la commune d'Arith, de Lescheraines et du Noyer : toute nouvelle construction entraînant une augmentation des besoins en eau potable est interdite tant que les travaux permettant de remédier au déficit quantitatif en eau potable sur l'unité de distribution de la commune, ne sont pas démarrés.

# USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Article A1 : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

### En zone A :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	(*)		
	exploitation forestière			
Habitation	logement		(1)	
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		(**)	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(**) (2)	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		(**)	
	salles d'art et de spectacles		(**)	
	équipements sportifs		(**)	
	autres équipements recevant du public		(**)	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

(\*) les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

(\*\*) les extensions de tous les équipements d'intérêt collectif et services publics existants sont autorisées dans la limite de 20% supplémentaire de la surface existante ;

- (1) > La construction d'un local de gardiennage à usage d'habitation (local de surveillance) est autorisée sous réserve de la nécessité justifiée de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation et appréciée en fonction de la nature de l'activité et de l'importance de celle-ci. La surface de plancher destinée à l'habitation est de 40 m<sup>2</sup> au maximum et la construction doit être intégrée dans le bâtiment d'exploitation ou accolée à celui-ci ;
- > La réhabilitation des constructions d'habitation existantes est autorisée sous réserve des possibilités techniques et sanitaires des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires à la desserte des projets et acceptation par l'autorité compétente des projets d'extension mis à sa charge ou soumises à sa participation financière ;
- > Les extensions des bâtiments d'habitation de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, existants à la date d'approbation du PLUi HD ou ayant changé de destination vers de l'habitation depuis l'approbation du PLUi HD, sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et limitées à une extension par bâtiment ;
- > > La construction d'annexes et piscines est autorisée sur la même unité foncière que les constructions à usage d'habitation existantes à la condition que ces dernières soient situées en zone A. L'emprise au sol des annexes autorisées à compter de la date d'approbation du PLUi HD est limitée à 40 m<sup>2</sup> avec une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> par annexe. L'emprise au sol totale des piscines autorisées à compter de la date d'approbation du PLUi HD est limitée à 35 m<sup>2</sup>. La totalité d'une annexe ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre de 25 m autour de la construction principale (distance calculée à partir du nu extérieur du mur des constructions). Un garage pourra se situer plus loin de l'habitation principale s'il est situé au plus près de la voirie de desserte du tènement ;
- > Les abris pour animaux sont autorisés aux conditions suivantes :
- > Dans la limite d'une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup> ;
  - > Que les aménagements soient démontables et réversibles ;
  - > Dans la limite d'un abri par unité foncière.

(2) Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraîchère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés et détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est interdite si elle ne résulte pas d'un sinistre. Cette disposition ne concerne pas les anciens chalets d'alpage et anciens bâtiments d'estive identifiés sur les documents graphiques.

Le changement de destination des bâtiments existants vers les destinations logement, hébergement touristique, restauration, petite industrie ou artisanat, identifiés sur le document graphique est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricoles ou la qualité paysagère du site et sous réserve des possibilités techniques et sanitaires des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires à la desserte des projets et acceptation par l'autorité compétente des projets d'extension mis à sa charge ou soumises à sa participation financière.

Le changement de destination et la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou d'anciens bâtiments d'estive identifiés sur le document graphique, ainsi que leur extension limitée est autorisé dans un objectif de protection et de mise en

valeur du patrimoine montagnard.

Les parkings publics et les aménagements légers réversibles liés à la valorisation de la zone sont autorisés.

**Au sein du secteur At**, en sus des conditions de la zone A, sont autorisées :

- > les constructions et équipements recevant du public s'ils participent à la valorisation du site d'activités de loisirs de montagne ;
- > Les équipements sportifs et touristiques nécessaires au développement des activités de loisirs de montagne ;

**Au sein du secteur Ap :**

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole		(1)	
	exploitation forestière			
<b>Habitation</b>	logement		(2)	
	hébergement			
<b>Commerce et activités de service</b>	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	cinéma			
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(3)	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	autres équipements recevant du public			
	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

(1) Seules les extensions des bâtiments agricoles existants sont autorisées et limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction existante à condition que l'extension réalisée n'entrave pas la fonctionnalité écologique et naturelle du terrain sur lequel elle s'implante.

- > Les abris pour animaux sont autorisés aux conditions suivantes :
  - > Dans la limite d'une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup> ;
  - > Que les aménagements soient démontables et réversibles ;
  - > Dans la limite d'un abri par unité foncière.

(2) > La réhabilitation des constructions d'habitation existantes est autorisée sous réserve des possibilités techniques et sanitaires des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires à la desserte des projets et acceptation par l'autorité compétente des projets d'extension mis à sa charge ou soumises à sa participation financière ;

- > Les extensions des bâtiments d'habitation de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, existants à la date d'approbation du PLUi HD ou ayant changé de destination vers de l'habitat depuis l'approbation du PLUi HD, sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et limitées à une extension par bâtiment ;
- > La construction d'annexes et piscines est autorisée sur la même unité foncière que les constructions à usage d'habitation existantes à la condition que ces dernières soient situées en zone A. L'emprise au sol des annexes autorisées à compter de la date d'approbation du PLUi HD est limitée à 40 m<sup>2</sup> avec une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> par annexe. L'emprise au sol totale des piscines autorisées à compter de la date d'approbation du PLUi HD est limitée à 35 m<sup>2</sup>. La totalité d'une annexe ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre de 25 m autour de la construction principale (distance calculée à partir du nu extérieur du mur des constructions). Un garage pourra se situer plus loin de l'habitation principale s'il est situé au plus près de la voirie de desserte du tènement ;
- > Les abris pour animaux sont autorisés aux conditions suivantes :
  - > Dans la limite d'une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup> ;
  - > Que les aménagements soient démontables et réversibles ;
  - > Dans la limite d'un abri par unité foncière.

(3) Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraîchère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés et détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est interdite si elle ne résulte pas d'un sinistre. Cette disposition ne concerne pas les anciens chalets d'alpage et anciens bâtiments d'estive identifiés sur les documents graphiques.

Le changement de destination des bâtiments existants vers les destinations logement, hébergement touristique, restauration, petite industrie ou artisanat, identifiés sur le document graphique est autorisé dès lors qu'il ne compromet

pas l'activité agricoles ou la qualité paysagère du site et sous réserve des possibilités techniques et sanitaires des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires à la desserte des projets et acceptation par l'autorité compétente des projets d'extension mis à sa charge ou soumises à sa participation financière.

Le changement de destination et la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou d'anciens bâtiments d'estive identifiés sur le document graphique, ainsi que leur extension limitée est autorisé dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard.

Les parkings publics et les aménagements légers réversibles liés à la valorisation de la zone sont autorisés.

#### Au sein du secteur Aa :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
<b>Habitation</b>	logement		(1)	
	hébergement			
<b>Commerce et activités de service</b>	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	cinéma			
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

(1) La construction d'un local de gardiennage à usage d'habitation (local de surveillance) est autorisée et limitée à une surface de plancher maximum de 40 m<sup>2</sup> sous réserve d'acceptation, par l'autorité compétente, des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à sa participation financière ;

La réhabilitation des constructions d'habitation existantes est autorisée sous réserve des possibilités techniques et sanitaires des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires à la desserte des projets et acceptation par l'autorité compétente des projets d'extension mis à sa charge ou soumises à sa participation financière ;

Le changement de destination d'anciens chalets d'alpage ou d'anciens bâtiments d'estive identifiés sur le document graphique, ainsi que leur extension limitée est autorisé dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard.

#### Dispositions particulières aux STECAL

Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 3 « Restauration du Margéraz » identifié au règlement graphique, seules sont autorisées :

- > La sous-destination de restauration ;
- > La destination logement à condition d'être destiné au fonctionnement de l'activité implantée et d'être situé dans l'enveloppe principale du bâtiment ;
- > L'exploitation agricole.

Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 5 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les sous-destinations d'industrie, d'entrepôt et de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 6 « Refuge des Garins » identifié au règlement graphique, seules sont autorisées :

- > La sous-destination hébergement hôtelier et touristique dans un périmètre de 25 m autour des bâtiments existants ;
- > Le changement de destination des bâtiments identifiés au sein du règlement graphique.

La réhabilitation et l'extension des bâtiments existants sont autorisés.

Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 8 « Esseroliettes » identifié au règlement graphique, seules sont autorisées :

- > La sous-destination hébergement hôtelier et touristique ;
- > Le changement de destination des bâtiments identifiés au sein du règlement graphique.

La réhabilitation et l'extension des bâtiments existants sont autorisés.

Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 9 « ZA de Bellecombe en Bauges » identifié au règlement graphique, seules sont autorisées :

- > La sous destination industrie, dans une limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La réhabilitation et l'extension des bâtiments existants sont autorisés dans le prolongement de la construction existante et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

## Article A2 : interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

### En zones A et At :

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Interdit	Autorisé sous condition
Carrières		
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning		
Ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs		
Nouveaux accès et voies privées ayant pour objet la desserte de constructions situées en zone urbaine (U)		
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement		(1)
Extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement		(2)

- (1) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- (2) à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

### Au sein des secteurs Ap et Aa :

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Interdit	Autorisé sous condition
Carrières		
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning		
Ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs		
Nouveaux accès et voies privées ayant pour objet la desserte de constructions situées en zone urbaine (U)		
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement		
Extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement		(1)

- (1) à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

## Article A3 : mixité sociale et fonctionnelle

### 1/ Mixité sociale

Non réglementé.

### 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

## CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRE

### Article A4 : volumétrie et implantation des constructions

Un recul de 10 m minimum par rapport aux sommets de berges des cours d'eau doit être respecté, sauf en cas de dérogation des services de l'État.

#### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 10 m minimum par rapport aux voies départementales.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5 m minimum par rapport aux autres voies publiques et privées.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur peut se faire dans les bandes de reculs. Le surplomb du domaine public pour les opérations d'isolation par l'extérieur est autorisé sous condition d'obtention de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Les STECAL 3 et 5 sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

Une implantation différente peut être admise pour :

- > les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- > les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 m ;
- > l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, à condition de poursuivre l'alignement de la façade sur rue.

#### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- > soit en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives ;
- > soit en limite séparative si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin.

Dans les STECAL 6 et 10, l'implantation doit se faire en retrait des limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.

Une implantation différente peut être admise pour :

- > les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- > les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 m ;

Lors d'une rénovation, les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés dans les bandes de retrait.

Les piscines doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

#### 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementé

#### 4/ Emprise au sol

Se référer à l'article A1 pour les surfaces de plancher des constructions de local de gardiennage et d'annexe ainsi que pour les conditions d'extension.

##### Dispositions particulières au STECAL 3 :

Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 3identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions d'une surface de plancher totale maximum de 400 m<sup>2</sup>.

##### Dispositions particulières au STECAL 5 :

Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 5identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions d'une emprise au sol maximum de 25% de l'unité foncière.

##### Dispositions particulières au STECAL 6 :

Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 6 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum pour une emprise au sol totale de 200 m<sup>2</sup> maximum sur le site.

#### **Dispositions particulières au STECAL 8 :**

Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 8 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les nouvelles constructions d'une emprise au sol de 90 m<sup>2</sup> maximum pour une emprise au sol nouvelle totale de 350 m<sup>2</sup> maximum sur le site.

#### **Dispositions particulières au STECAL 9 :**

Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 9 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions d'une emprise au sol de 250 m<sup>2</sup> maximum.

### **5/ Hauteur**

La hauteur à l'égout du toit des bâtiments agricoles est fixée à 10 m maximum. La hauteur totale des bâtiments agricoles est fixée à 13 m maximum.

La hauteur à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation et agrotouristique est fixée à 7 m maximum.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation et agrotouristique est fixée à 9 m maximum.

Les constructions après travaux de reconstruction doivent rester dans le gabarit initial de la construction avant travaux.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement de la construction existante.

La hauteur à l'égout du toit des annexes à l'habitation est fixée à 3,5 m maximum.

#### **Dans le STECAL 3 :**

- > la hauteur à l'égout du toit des constructions est fixée à 8 m maximum ;
- > la hauteur totale des constructions est fixée à 13 m maximum.

#### **Dans le STECAL 5 :**

- > la hauteur à l'égout du toit des constructions est fixée à 10 m maximum ;
- > la hauteur totale des constructions est fixée à 15 m maximum.

#### **Dans le STECAL 6 :**

Pour les constructions neuves :

- > la hauteur à l'égout du toit des constructions est fixée à 7 m maximum ;
- > la hauteur totale des constructions est fixée à 10 m maximum.

#### **Dans le STECAL 8 :**

Pour les constructions neuves :

- > la hauteur à l'égout du toit des constructions est fixée à 7 m maximum ;
- > la hauteur totale des constructions est fixée à 10 m maximum.

#### **Dans le STECAL 9 :**

- > la hauteur à l'égout du toit des constructions est fixée à 8 m maximum ;
- > la hauteur totale des constructions est fixée à 11 m maximum.

Cette règle de hauteur ne s'applique pas pour les locaux et installations techniques d'intérêt collectif ou de services publics.

### **Article A5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics.

## **1/ Découpage parcellaire**

Non réglementé.

## **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions, installations et aménagements doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction, l'installation et l'aménagement doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction, y compris les garages. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions. Quand l'accès se fait par l'amont du terrain, les garages et stationnements ne pourront être en aval du bâti

Les murs de remblais sont interdits à moins de deux mètres des limites séparatives, des voies et des emprises publiques.

## **3/ Aspect des constructions**

Dans le cadre de la réhabilitation et d'extension de bâtiments antérieurs à 1948, se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation petit patrimoine et bâti ancien.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

### **Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une compacité et une simplicité de volumes.

### **Façades**

Les façades visibles depuis la voie ou l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement architectural en cohérence avec les caractéristiques des constructions avoisinantes et contribuer à l'ambiance globale à l'échelle de la rue ou du projet.

La composition des façades et le choix des matériaux doivent être soignés et adaptés afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement.

La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (volume, ouverture, profil, matériaux...).

### **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

### **Matériaux et couleurs**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage naturel environnant. Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Elles doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment et respecter l'ambiance chromatique du secteur.

Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit.

Les couleurs neutres ou mêlées de gris doivent être privilégiées. Les teintes claires doivent être évitées pour les bâtiments de grande taille. Sont proscrites les teintes trop vives.

### **Toitures**

Les toitures doivent s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines et ne pas porter atteinte au caractère et aux perspectives du paysage urbain ou nature concerné.

#### **Toitures à pente**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

.La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes, accolés à la construction principale, peut être constituée d'un seul pan.

#### **Toiture terrasse**

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25 m<sup>2</sup> est obligatoire.

#### Teinte

La couleur des toitures devra être dans les tons gris. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines.

Les éléments de surface posés en toiture (fenêtres de toit ...) doivent être affleurant au plan du toit et traités en harmonie avec la toiture.

En cas de nécessité technique, ces éléments peuvent s'implanter en applique.

Les dispositifs solaires doivent être réalisés en applique, en suivant la pente du toit et traités en harmonie avec la toiture.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- > Pour les vérandas et marquises ;
- > En cas de réhabilitation ou d'extension limitée d'une construction existante : dans ce cas de figure, la nouvelle toiture peut être réalisée dans une teinte identique à l'ancienne et/ou à la construction principale.

#### Autres éléments

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

#### 4/ Clôtures

Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain. Parmi les dispositions énoncées ci-dessous, seules celles relatives à la hauteur s'appliquent aux portails et portillons.

Des adaptations aux dispositions suivantes peuvent être accordées pour les équipements publics, d'intérêt collectif ou liés à la gestion du Domaine public autoroutier concédé nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques.

Les clôtures de haies vives locales diversifiées sont recommandées (Cf. palette végétale indicative dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

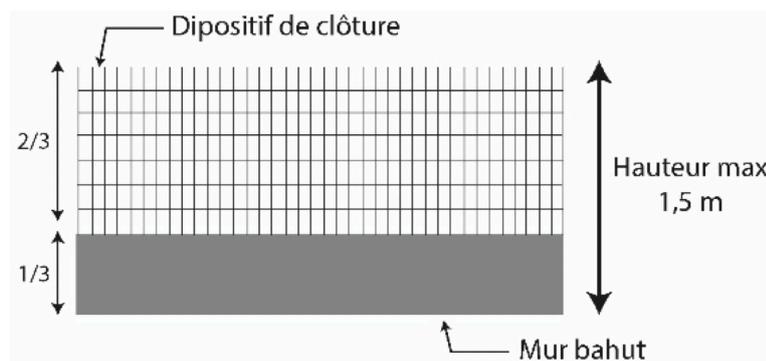
Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les murs pleins en clôture sur rue sont interdits mais la remise en état ou le prolongement de murs existant peut être autorisé. La reconstruction des murs en pierre à l'identique est recommandée.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,5 m.

Les nouvelles clôtures doivent comporter un dispositif à claire-voie.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations végétales.



En cas de mur bahut, le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3, 2/3.

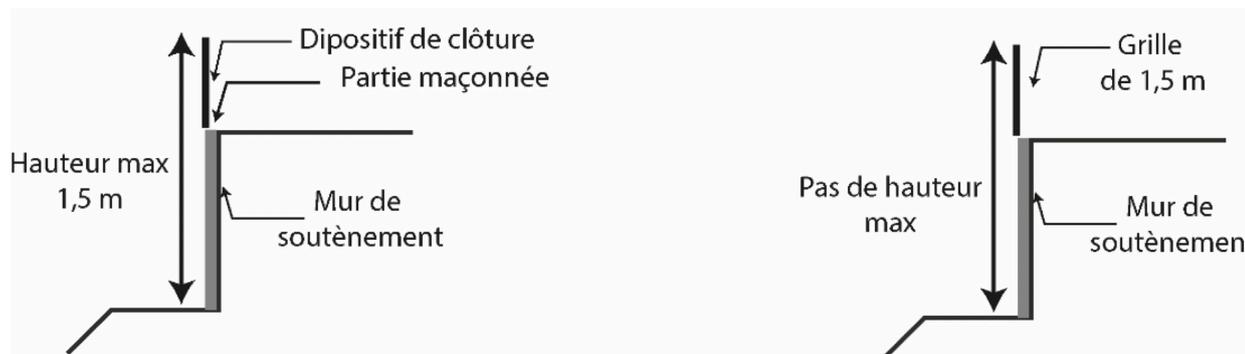
La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire

l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent préférentiellement être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif. En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,5 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,5 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,5 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



## 5/ Patrimoine bâti

Tous les éléments de patrimoine repérés sur le document graphique sont soumis à permis de démolir. Ces éléments présentant un intérêt patrimonial, le principe général est donc leur conservation et leur restauration.

Une démolition partielle peut être néanmoins autorisée si le mauvais état sanitaire et structurel de l'immeuble et/ou la qualité du projet permettant sa restauration le justifient.

Les travaux sur ces éléments doivent être compatibles avec l'OAP thématique « Petit patrimoine et bâti ancien ».

Pour les éléments de patrimoine bâti identifiés en tant qu'architecture contemporaine remarquable, les travaux projetés devront assurer la préservation, la conservation ou la restauration de l'édifice dans le respect des caractéristiques architecturales propres à cette époque de construction.

### **Ensembles urbains d'intérêt**

Tous travaux effectués sur une construction, toute reconstruction ou extension comprises dans un ensemble urbain d'intérêt doivent préserver la cohérence et les caractéristiques urbaines et architecturales de l'ensemble urbain en termes d'implantation du bâti, de gabarits des constructions, de matériaux et de couleurs.

Les murs en pierre, les portails anciens, et, dans la mesure du possible, les cours, les jardins et les espaces verts doivent être préservés.

*Linéaires de façades identifiés* : les façades comprises dans le linéaire identifié doivent être préservées avec l'ensemble de leurs caractéristiques architecturales : organisation et proportion des ouvertures d'origine, modénature, devantures anciennes, détails d'architecture. Les modifications peuvent être néanmoins ponctuellement autorisées si elles concourent à la mise en valeur de la façade et si elles sont dessinées dans le respect de la cohérence des rythmes et des trames architecturales de l'ensemble du linéaire.

### **Ensemble paysager d'intérêt**

L'ensemble de l'entité paysagère identifiée comme ensemble paysager d'intérêt sur le plan de zonage du PLUI doit être préservé dans son intégrité. Tout redécoupage foncier ou construction nouvelle y est interdit. Y sont seuls autorisés l'extension des constructions existantes, la construction d'une annexe et l'aménagement d'une piscine, qui ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère de l'ensemble mais concourir à sa mise en valeur.

Les murs de clôture ou de terrassement anciens, les portails, les dépendances anciennes, les éléments de petit patrimoine éventuels comme les bassins, les escaliers, les pavillons... inclus dans l'ensemble paysager d'intérêt doivent être préservés et maintenus.

Pour les murs de clôture, le percement est possible afin de permettre la réalisation d'un nouvel accès si l'espace démoli ne représente pas plus de 20% du linéaire du mur et ne remet pas en cause la qualité et la cohérence de l'ensemble du linéaire.

On préservera également les arbres de haute-tige, qui en cas de nécessité sanitaire seront remplacés par des sujets de même essence ou similaire.

### **Patrimoine bâti et petit patrimoine**

Tous travaux d'entretien, de modification ou d'extension des constructions identifiées doivent assurer la préservation et la mise en valeur de l'élément patrimonial et de ses dispositions d'origine ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. Les modifications des façades, des toitures et de la volumétrie générale de la construction doivent être limitées.

Le déplacement des éléments potentiellement mobiles (croix, stèles, fontaines, bassins...) peut être envisagé à proximité de leur emplacement d'origine dans le cas de modification des emprises de voirie, pour des raisons de sécurité routière ou de projet de mise en valeur.

Les projets d'aménagement ou de construction s'inscrivant aux abords des éléments de petit patrimoine identifiés doivent permettre d'assurer leur maintien et leur mise en valeur.

## **Article A6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1/ Coefficient de biotope et de pleine terre**

Pour les constructions à usage d'habitation, hors STECAL, le coefficient de biotope est fixé à 65% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions à usage d'habitation, hors STECAL, les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre</b>
Entre 0% et 20% de l'unité foncière	Au moins 40% de l'unité foncière
Entre 20% et 40% de l'unité foncière	Au moins 30% de l'unité foncière
Entre 40% et 60% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière
Entre 60% et 80% de l'unité foncière	Au moins 10% de l'unité foncière
Entre 80% et 100% de l'unité foncière	Non réglementé

Règle applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi HD et ne respectant d'ores et déjà pas les règles précitées à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi HD. Les réhabilitations, extensions ou créations d'annexe sont autorisées à condition que :

- les travaux assurent au moins le maintien du CBS initial
- le projet assure au moins le maintien de la surface de pleine terre existante et prévoit la création d'une surface de pleine terre équivalente à l'emprise au sol créée. Le cas échéant, il ne peut être exigé que cette nouvelle surface désimperméabilisée excède la surface de pleine terre exigible sur le terrain d'assiette.

### **2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale indicative dans les dispositions générales).

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels...), il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés formant un écran visuel et/ou acoustique. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

### 3/ Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, ripisylves, vergers et parcs végétalisés privés représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>&gt; les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout ;</li> <li>&gt; tout abattage d'arbre de haute tige devra être compensé à hauteur de 1 pour 1 sur le tènement concerné ;</li> <li>&gt; les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.</li> </ul>
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels		Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et marquent un fonctionnement agricole de type bocager. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; le percement limité est possible pour permettre la réalisation d'accès ;</li> <li>&gt; les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés.</li> </ul>
Arbre remarquable isolé		Les arbres isolés repérés au plan de zonage sont à conserver, ils constituent des éléments du patrimoine naturel et structurent les espaces sur lesquels ils sont localisés. Si un arbre est abattu, il devra être compensé sur site.
Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger.		Ces espaces en zones urbaines constituent des îlots de respiration et apportent une identité patrimoniale aux quartiers. Ils doivent être préservés : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; seuls les aménagements nécessaires au fonctionnement des jardins (cabane de rangement d'outils, point d'eau, chemin d'accès...) sont autorisés ;</li> <li>&gt; les surfaces de plancher des cabanes sont limitées à 8 m<sup>2</sup> maximum.</li> </ul>
Zones humides		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>&gt; tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>&gt; tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>&gt; tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> Sont admis sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>&gt; l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> </ul> Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.

#### 4/ Performance énergétique

##### Rénovation et réhabilitation

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre, pour au moins un poste, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Chambéry (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les rénovations et réhabilitation atteignant l'ensemble des postes du Référentiel thermique de Grand Chambéry. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre en charge de la conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

##### Article A7 : obligations en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet ou à une distance maximum de 150 m du terrain d'assiette du projet, sauf en cas de réalisation de parcs de stationnement mutualisés.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les nouveaux espaces de stationnement dédiés aux véhicules légers devront intégrer des revêtements perméables pour limiter le ruissellement des eaux pluviales. Ces espaces devront être végétalisés afin de les intégrer dans leur environnement.

La conception de l'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations sont arrondies à l'entier le plus proche ou, à défaut, à l'entier supérieur.

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile
Exploitation agricole	Exploitation agricole	Adapté aux besoins
Habitation	logement	2 places par logement
	agrotourisme	1 place par logement agrotouristique
Équipements et services publics		Adapté aux besoins
Autres destinations		Adapté aux besoins

Lorsque le stationnement automobile est fonction du besoin, le nombre de place de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article A8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existante doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se raccordent.

Le profil d'accès devra interdire ou limiter au maximum l'écoulement des eaux pluviales vers le domaine privé. Les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion alternative des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Le raccordement de l'accès à la voirie ouverte au public sera conçu de manière à optimiser les conditions de sécurité, en privilégiant notamment :

- > Un raccordement perpendiculaire à la voirie circulée ;
- > La création d'une zone de stockage d'un véhicule à plat ou en tout état de cause avec une pente de 5% maximum au droit du raccordement ;
- > Le dégagement de la visibilité (muret, clôture, haie...).

## **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Hors évènement exceptionnel, le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements en provenance du domaine public vers le domaine privé.

L'adaptation du domaine public devra respecter obligatoirement les règles d'accessibilité.

Les nouvelles voiries devront :

- > avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- > être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ou être en espace partagé ;
- > être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- > comprendre du stationnement sur voie.

Les obligations précédentes sont cumulatives.

## **Article A9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation desservie qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations techniques du Service des eaux, ou, en l'absence de réseaux publics de distribution, à une ressource privée disposant des autorisations nécessaires.

### **2/ Assainissement**

#### **Zone desservie**

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales jusqu'en limite de propriété. Le réseau d'eaux usées devra impérativement être raccordé au réseau public d'assainissement conformément au règlement en vigueur et aux préconisations techniques du Service des eaux.

Le raccordement au réseau public d'activités (industrielle, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé 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.

### **Zone non desservie**

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en zone A est possible pour desservir un bâtiment implanté en zone U uniquement :

- > Dans le cas où la mise aux normes du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U ;
- > Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante pour laquelle la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U.

### **3/ Eaux pluviales**

Tout nouvel aménagement doit respecter les règles imposées par le zonage pluvial, y compris sur des surfaces déjà imperméabilisées. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

Le zonage pluvial contient également un certain nombre de recommandation utiles pour une gestion intégrée et appropriée des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

Dans le cas où la mise aux normes d'un dispositif de gestion des eaux pluviales existant, ou dans le cas d'un changement de destination d'une construction, lors que la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A, Ap ou N est possible.

#### **Règles par niveaux de pluie**

##### **> Gestion des pluies courantes**

Tout nouvel aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :  
Des surfaces perméables et/ou végétalisées,

Pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols.

La gestion des pluies courantes ne fait pas l'objet d'un zonage cartographique spécifique. La règle ci-dessus s'applique de la même façon sur l'ensemble du territoire.

Le champ d'application de cette règle et les cas d'ajustements possibles sont précisés dans la notice du zonage pluvial.

##### **> Gestion des pluies moyennes à fortes**

Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage spécifique) et de période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage spécifique). L'infiltration doit être privilégiée.

Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :

Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs :

- > Favoriser l'utilisation de surfaces végétalisées,
- > Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.
- > Pour obtenir l'autorisation de rejeter un débit régulé vers les ouvrages publics de gestion des eaux pluviales, le demandeur devra justifier qu'il n'est pas en mesure d'infiltrer les eaux pluviales in situ à partir des résultats de tests d'infiltration.

##### **> Gestion des pluies exceptionnelles**

Tout nouvel aménagement doit :

Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui provoqueront des débordements des dispositifs,

Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

#### **Prescriptions particulières**

##### ➤ *Vis-à-vis des risques de pollution*

Les unités de traitement de type débourbeurs-déshuileurs (séparateurs à hydrocarbures) sont interdites pour la gestion de la pollution chronique des eaux pluviales. Elles sont en effet inefficaces pour l'abattement de la pollution chronique contenue dans les eaux pluviales.

Les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique et/ou accidentelle des eaux pluviales doivent être équipées de dispositifs spécifiques et adaptés (abattement et/ou confinement) pour gérer convenablement ces risques.

##### ➤ *Vis-à-vis de l'infiltration*

Les précautions à prendre vis-à-vis de l'infiltration font l'objet d'un zonage spécifique. Tout nouvel aménagement doit respecter les prescriptions associées.

Les puits d'infiltration sont proscrits dans les zones particulières de protection de la nappe.

#### **Précautions vis-à-vis des zones humides**

Les précautions à prendre vis-à-vis des zones humides font l'objet d'un zonage spécifique. Tout nouvel aménagement doit respecter les prescriptions associées.

#### **4/ Électricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être préférentiellement prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles obligatoirement enterrés reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **6/ Ordures ménagères**

Dans les secteurs non équipés en conteneurs collectifs, les projets comprenant plus de deux logements doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets (ordures ménagères, collectes sélectives et bio-déchets). Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

## Préambule

La zone N est une zone de protection des espaces naturels qui vise à conserver les richesses environnementales des lieux, pour des raisons d'exposition aux risques, d'enjeu de paysage ou de préservation de la biodiversité. Elle prend également en compte les exploitations forestières et assure le maintien et le développement de ces activités.

Le secteur Nl concerne les zones de loisirs telles que les campings, les bases de loisirs, les équipements sportifs ainsi que les jardins familiaux et parcs publics de plus de 5 000 m<sup>2</sup> ;

Le secteur Nt concerne les zones naturelles accueillant des activités de loisirs de montagne ;

Le secteur Nc délimite les secteurs d'extraction de matériaux et correspond aux périmètres d'autorisation d'exploitation des carrières.

La zone N regroupe 4 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- > Le STECAL numéroté 1, « Maisons Picots », destiné à l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration et les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ;
- > Le STECAL numéroté 2, « Chalet de la Plate », destiné à la restauration et les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ;
- > Le STECAL numéroté 7, « refuge de Courtase », destiné à l'hébergement touristique et hôtelier.

La zone Nt regroupe 1 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- > Le STECAL numéroté 4, « Cabanes du Mont Pelat », destiné à l'hébergement touristique et hôtelier ;

La zone est touchée par le PIZ dont les prescriptions sont annexées au PLUi HD et devront être prises en compte.

L'article R.151-34 du code de l'urbanisme s'applique sur l'ensemble de la commune d'Arith, de Lescheraines et du Noyer : toute nouvelle construction entraînant une augmentation des besoins en eau potable est interdite tant que les travaux permettant de remédier au déficit quantitatif en eau potable sur l'unité de distribution de la commune, ne sont pas démarrés.

# USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Article N1 : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

En zone N :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		(1)	
	exploitation forestière			
Habitation	logement		(2)	
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(3)	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

- (1) Seules les extensions des bâtiments agricoles existants sont autorisées et limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction existante à condition que l'extension réalisée n'entrave pas la fonctionnalité écologique et naturelle du terrain sur lequel elle s'implante.
- (2) > La réhabilitation des constructions existantes est autorisée sous réserve des possibilités techniques et sanitaires des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires à la desserte des projets et acceptation par l'autorité compétente des projets d'extension mis à sa charge ou soumises à sa participation financière ;
- > Les extensions des bâtiments d'habitation de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, existants à la date d'approbation du PLUi HD ou ayant changé de destination versg de l'habitat depuis l'approbation du PLUi HD, sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et limitées à une extension par bâtiment
- > La construction d'annexes est autorisée sur la même unité foncière que les constructions à usage d'habitation existantes à la condition que ces dernières soient situées en zone N. L'emprise au sol des annexes autorisées à compter de la date d'approbation du PLUi HD est limitée à 40 m<sup>2</sup> avec une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> par annexe. En revanche, les piscines sont interdites dans toute la zone. La totalité d'une annexe devra être implantée dans un périmètre de 25 m autour de la construction principale (distance calculée à partir du nu extérieur du mur des constructions). Un garage pourra se situer plus loin de l'habitation principale s'il est situé au plus près de la voirie de desserte du tènement.
- (3) Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraîchère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés et détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est interdite si elle ne résulte pas d'un sinistre. Cette disposition ne concerne pas les anciens chalets d'alpage et anciens bâtiments d'estive identifiés sur les documents graphiques.

Le changement de destination des bâtiments existants vers les destinations logement, hébergement touristique, restauration, petite industrie ou artisanat, identifiés sur le document graphique est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricoles ou la qualité paysagère du site et sous réserve des possibilités techniques et sanitaires des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires à la desserte des projets et acceptation par l'autorité compétente des projets d'extension mis à sa charge ou soumises à sa participation financière.

Le changement de destination et la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou d'anciens bâtiments d'estive identifiés sur le document graphique, ainsi que leur extension limitée est autorisé dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard.

Les installations et aménagements ayant pour vocation la vente directe et la transformation liées à la sylviculture sont également autorisées.

Les parkings publics et les aménagements légers réversibles liés à la valorisation de la zone sont autorisés.

Au sein du secteur Nt, en sus des conditions de la zone N, sont autorisés :

- > les constructions et équipements recevant du public s'ils participent à la valorisation du site d'activités de loisirs de montagne ;
- > les équipements sportifs et touristiques nécessaires au développement des activités de loisirs de montagne ;

#### Au sein du secteur NI :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
<b>Habitation</b>	logement			
	hébergement			
<b>Commerce et activités de service</b>	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique		(1)	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	cinéma			
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(2)	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs		(2)	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	autres équipements recevant du public			
	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

(1) > La réhabilitation des constructions existantes est autorisée sous réserve des possibilités techniques et sanitaires des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires à la desserte des projets et acceptation par l'autorité compétente des projets d'extension mis à sa charge ou soumises à sa participation financière ;

> Seuls les aménagements nécessaires au fonctionnement de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs tels que les hébergements insolites sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité sylvicole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

(2) > Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

> Seuls les aménagements liés aux équipements sportifs et culturels s'inscrivant dans une valorisation des espaces naturels et d'une surface de plancher maximale de 80 m<sup>2</sup> sont autorisés.

Les constructions légères nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux sont autorisées.

Les parkings publics et les aménagements légers réversibles liés à la valorisation de la zone sont autorisés.

Au sein du secteur Nc, seules les activités et occupations du sol nécessaires au fonctionnement de la filière d'extraction de matériaux sont autorisées ; à condition que les constructions soient démontables et réversibles.

#### Dispositions particulières aux STECAL

Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 1 « Maisons Picots » identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les sous-destinations de l'hébergement touristique et hôtelier ainsi que la restauration et les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle.

Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 2 « Chalet de Plate » identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les sous-destinations de la restauration et les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle. Les changements de destination des bâtiments existants sont aussi autorisés.

Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 4 « Cabanes du Mont Pelat » identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les sous-destinations de l'hébergement touristique et hôtelier.

Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 7 « Refuge de Courtase » identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les sous-destinations de l'hébergement touristique et hôtelier. Sont également autorisés les changements de destinations des constructions existantes identifiées au sein du règlement graphique.

## rticle N2 : interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

**Au sein des zones N et Nt :**

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Interdit	Autorisé sous condition
Carrières		
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravanning		
Ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs		
Nouveaux accès et voies privées ayant pour objet la desserte de constructions situées en zone urbaine (U)		
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement		
Extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement		

(1) à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

**Au sein du secteur Nc,** seules sont autorisées les carrières.

**Au sein du secteur Nl,** seule est autorisée l'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

## Article N3 : mixité sociale et fonctionnelle

### 1/ Mixité fonctionnelle

Non réglementée.

### 2/ Mixité sociale

Non réglementée.

## CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRE

### Article N4 : volumétrie et implantation des constructions

Un recul de 10 m minimum par rapport aux sommets de berges des cours d'eau doit être respecté, sauf en cas de dérogation des services de l'État.

#### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 10 m minimum par rapport aux voies départementales. Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5 m minimum par rapport aux autres voies publiques et privées.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur peut se faire dans les bandes de reculs. Le surplomb du domaine public pour les opérations d'isolation par l'extérieur est autorisé sous condition d'obtention de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Les STECAL 1, 2 et 4 sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

Une implantation différente peut être admise pour :

- > les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- > les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 m ;
- > l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, à condition de poursuivre l'alignement de la façade sur rue

## 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées :

- > soit en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives ;
- > soit en limite séparative si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin.

Les STECAL 1, 2 et 4 sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

Une implantation différente peut être admise pour :

- > les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- > les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 m ;

Lors d'une rénovation, les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés dans les bandes de retrait.

Les piscines doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

## 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

## 4/ Emprise au sol

Se référer à l'article N1 pour les surfaces de plancher des constructions d'annexe ainsi que pour les conditions d'extension.

### Dispositions particulières au STECAL 1 :

Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 1 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions nouvelles dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum. Les réhabilitations et extensions du bâti existant sont permises dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

### Dispositions particulières au STECAL 2 :

Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 2 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les extensions du bâti existant dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

### Dispositions particulières au STECAL 4 :

Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 4 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions nouvelles dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

### Dispositions particulières au STECAL 7 :

Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 7 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions nouvelles de 20 m<sup>2</sup> maximum pour une emprise au sol nouvelle de 60 m<sup>2</sup> maximum sur le site.

## 5/ Hauteur

La hauteur à l'égout du toit des bâtiments sylvicoles est fixée à 10 m maximum. La hauteur totale des bâtiments sylvicoles est fixée à 13 m maximum.

Les constructions après travaux de reconstruction ou d'amélioration des bâtiments existants doivent rester dans le gabarit initial de la construction avant travaux.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement de la construction existante.

La hauteur des extensions d'une construction à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la construction existante.

La hauteur à l'égout du toit des annexes à l'habitation est fixée à 3,5 m maximum.

Dans les STECAL 1 et 2, les réhabilitations et extensions devront rester dans les hauteurs des bâtiments existants.

Dans le STECAL 1, les constructions nouvelles ne pourront pas présenter des hauteurs supérieures aux hauteurs des bâtiments existants alentours.

Dans le STECAL 4, la hauteur à l'égout du toit des constructions est fixée 7 m maximum. La hauteur totale des constructions est fixée à 12 m maximum.

Dans le STECAL 7, la hauteur à l'égout du toit des constructions est fixée 6 m maximum. La hauteur totale des constructions est fixée à 9 m maximum.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics

## Article N5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages

naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics.

### **1/ Découpage parcellaire**

Non réglementé.

### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions, installations et aménagements doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction, l'installation et l'aménagement doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, ainsi qu'aux accès des stationnements enterrés ou semi enterrés, dès lors que le parti retenu est justifié par des impératifs techniques et garantit une bonne intégration du projet au terrain naturel

Les murs de remblais sont interdits à moins de deux mètres des limites séparatives, des voies et des emprises publiques.

### **3/ Aspect des constructions**

Dans le cadre de la réhabilitation et d'extension de bâtiments antérieurs à 1948, se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation petit patrimoine et bâti ancien.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

#### **Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une compacité et une simplicité de volumes.

#### **Façades**

Les façades visibles depuis la voie ou l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement architectural en cohérence avec les caractéristiques des constructions avoisinantes et contribuer à l'ambiance globale à l'échelle de la rue ou du projet.

La composition des façades et le choix des matériaux doivent être soignés et adaptés afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement.

La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (volume, ouverture, profil, matériaux...).

#### **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

#### **Matériaux et couleurs**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage naturel environnant. Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Elles doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment et respecter l'ambiance chromatique du secteur.

Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit.

Les couleurs neutres ou mêlées de gris doivent être privilégiées. Les teintes claires doivent être évitées pour les bâtiments de grande taille. Sont proscrites les teintes trop vives.

#### **Toitures**

Les toitures doivent s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines et ne pas porter atteinte au caractère et aux perspectives du paysage urbain ou nature concerné.

##### **Toitures à pente**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes, accolés à la construction principale, peut être constituée d'un seul pan..

### **Toiture terrasse**

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25 m<sup>2</sup> est obligatoire.

### **Teinte**

La couleur des toitures devra être dans les tons gris. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines.

Les éléments de surface posés en toiture (fenêtres de toit ...) doivent être affleurant au plan du toit et traités en harmonie avec la toiture.

En cas de nécessité technique, ces éléments peuvent s'implanter en applique.

Les dispositifs solaires doivent être réalisés en applique, en suivant la pente du toit et traités en harmonie avec la toiture.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- > Pour les vérandas et marquises ;
- > En cas de réhabilitation ou d'extension limitée d'une construction existante : dans ce cas de figure, la nouvelle toiture peut être réalisée dans une teinte identique à l'ancienne et/ou à la construction principale.

### **Autres éléments**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

## **4/ Clôtures**

Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain.

Parmi les dispositions énoncées ci-dessous, seules celles relatives à la hauteur s'appliquent aux portails et portillons.

Des adaptations aux dispositions suivantes peuvent être accordées pour les équipements publics, d'intérêt collectif ou liés à la gestion du Domaine public autoroutier concédé nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques.

Les clôtures de haies vives locales diversifiées sont recommandées (Cf. palette végétale indicative dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

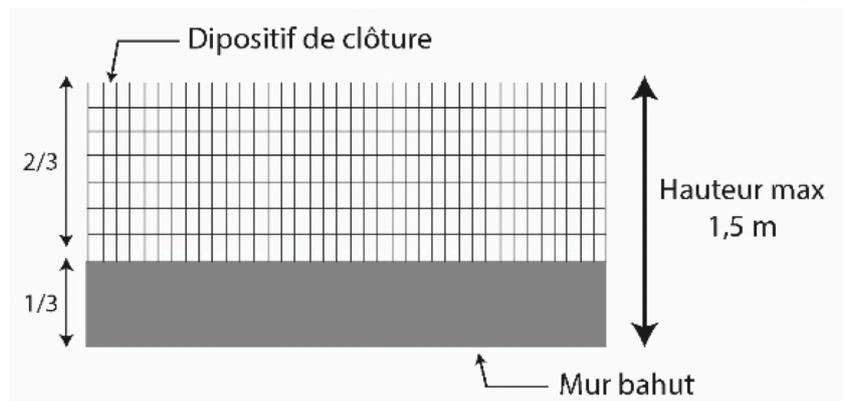
Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les murs pleins en clôture sur rue sont interdits mais la remise en état ou le prolongement de murs existant peut être autorisé. La reconstruction des murs en pierre à l'identique est recommandée.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,5 m.

Les nouvelles clôtures doivent comporter un dispositif à claire-voie.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations végétales.



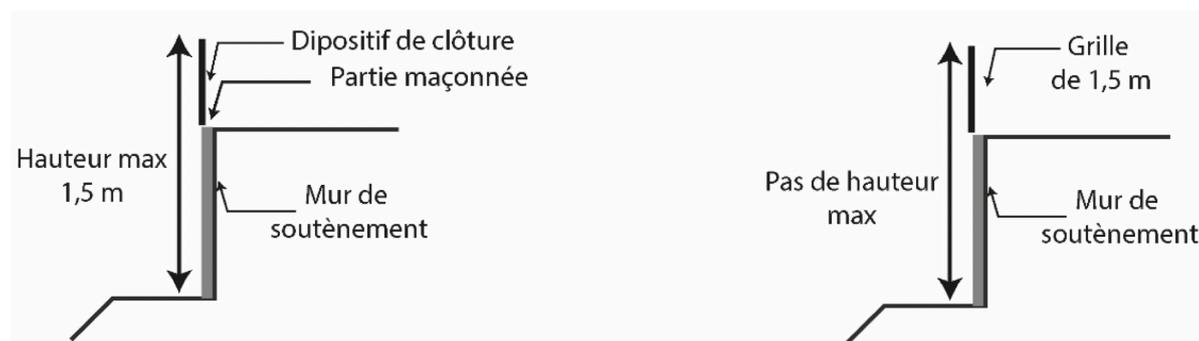
En cas de mur bahut, le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3, 2/3.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent préférentiellement être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif. En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,5 m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,5 m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,5 m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5 m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



## 5/ Patrimoine bâti

Tous les éléments de patrimoine repérés sur le document graphique sont soumis à permis de démolir. Ces éléments présentant un intérêt patrimonial, le principe général est donc leur conservation et leur restauration.

Une démolition partielle peut être néanmoins autorisée si le mauvais état sanitaire et structurel de l'immeuble et/ou la qualité du projet permettant sa restauration le justifient.

Les travaux sur ces éléments doivent être compatibles avec l'OAP thématique « Petit patrimoine et bâti ancien ».

Pour les éléments de patrimoine bâti identifiés en tant qu'architecture contemporaine remarquable, les travaux projetés devront assurer la préservation, la conservation ou la restauration de l'édifice dans le respect des caractéristiques architecturales propres à cette époque de construction.

### **Ensembles urbains d'intérêt**

Tous travaux effectués sur une construction, toute reconstruction ou extension comprises dans un ensemble urbain d'intérêt doivent préserver la cohérence et les caractéristiques urbaines et architecturales de l'ensemble urbain en termes d'implantation du bâti, de gabarits des constructions, de matériaux et de couleurs.

Les murs en pierre, les portails anciens, et, dans la mesure du possible, les cours, les jardins et les espaces verts doivent être préservés.

*Linéaires de façades identifiés* : les façades comprises dans le linéaire identifié doivent être préservées avec l'ensemble de leurs caractéristiques architecturales : organisation et proportion des ouvertures d'origine, modénature, devantures anciennes, détails d'architecture. Les modifications peuvent être néanmoins ponctuellement autorisées si elles concourent à la mise en valeur de la façade et si elles sont dessinées dans le respect de la cohérence des rythmes et des trames architecturales de l'ensemble du linéaire.

### **Ensemble paysager d'intérêt**

L'ensemble de l'entité paysagère identifiée comme ensemble paysager d'intérêt sur le plan de zonage du PLUI doit être préservé dans son intégrité. Tout redécoupage foncier ou construction nouvelle y est interdit. Y sont seuls autorisés l'extension des constructions existantes, la construction d'une annexe et l'aménagement d'une piscine, qui ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère de l'ensemble mais concourir à sa mise en valeur.

Les murs de clôture ou de terrassement anciens, les portails, les dépendances anciennes, les éléments de petit patrimoine éventuels comme les bassins, les escaliers, les pavillons... inclus dans l'ensemble paysager d'intérêt doivent être préservés et maintenus.

Pour les murs de clôture, le percement est possible afin de permettre la réalisation d'un nouvel accès si l'espace démolé ne représente pas plus de 20% du linéaire du mur et ne remet pas en cause la qualité et la cohérence de l'ensemble du linéaire.

On préservera également les arbres de haute-tige, qui en cas de nécessité sanitaire seront remplacés par des sujets de même essence ou similaire.

### **Patrimoine bâti et petit patrimoine**

Tous travaux d'entretien, de modification ou d'extension des constructions identifiées doivent assurer la préservation et la mise en valeur de l'élément patrimonial et de ses dispositions d'origine ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. Les modifications des façades, des toitures et de la volumétrie générale de la construction doivent être limitées.

Le déplacement des éléments potentiellement mobiles (croix, stèles, fontaines, bassins...) peut être envisagé à proximité de leur emplacement d'origine dans le cas de modification des emprises de voirie, pour des raisons de sécurité routière ou de projet de mise en valeur.

Les projets d'aménagement ou de construction s'inscrivant aux abords des éléments de petit patrimoine identifiés doivent permettre d'assurer leur maintien et leur mise en valeur.

## Article N6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1/ Coefficient de biotope et de pleine terre

Pour les constructions à usage d'habitation, hors STECAL, le coefficient de biotope est fixé à 65% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions à usage d'habitation, hors STECAL, les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Entre 0% et 20% de l'unité foncière	Au moins 40% de l'unité foncière
Entre 20% et 40% de l'unité foncière	Au moins 30% de l'unité foncière
Entre 40% et 60% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière
Entre 60% et 80% de l'unité foncière	Au moins 10% de l'unité foncière
Entre 80% et 100% de l'unité foncière	Non réglementé

Règle applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi HD et ne respectant d'ores et déjà pas les règles précitées à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi HD. Les réhabilitations, extensions ou créations d'annexe sont autorisées à condition que :

- les travaux assurent au moins le maintien du CBS initial
- le projet assure au moins le maintien de la surface de pleine terre existante et prévoit la création d'une surface de pleine terre équivalente à l'emprise au sol créée. Le cas échéant, il ne peut être exigé que cette nouvelle surface désimperméabilisée excède la surface de pleine terre exigible sur le terrain d'assiette.

### 2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale indicative dans les dispositions générales).

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels...), il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés formant un écran visuel et/ou acoustique. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou

d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

### 3/ Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, ripisylves, vergers et parcs végétalisés privés représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>&gt; les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout ;</li> <li>&gt; tout abattage d'arbre de haute tige devra être compensé à hauteur de 1 pour 1 sur le tènement concerné ;</li> <li>&gt; les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.</li> </ul>
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels		Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et marquent un fonctionnement agricole de type bocager. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; le percement limité est possible pour permettre la réalisation d'accès ;</li> <li>&gt; les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés.</li> </ul>
Arbre remarquable isolé		Les arbres isolés repérés au plan de zonage sont à conserver, ils constituent des éléments du patrimoine naturel et structurent les espaces sur lesquels ils sont localisés. Si un arbre est abattu, il devra être compensé sur site.
Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger.		Ces espaces en zones urbaines constituent des îlots de respiration et apportent une identité patrimoniale aux quartiers. Ils doivent être préservés : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; seuls les aménagements nécessaires au fonctionnement des jardins (cabane de rangement d'outils, point d'eau, chemin d'accès...) sont autorisés ;</li> <li>&gt; les surfaces de plancher des cabanes sont limitées à 8 m<sup>2</sup> maximum.</li> </ul>
Zones humides		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>&gt; tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>&gt; tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>&gt; tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> Sont admis sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>&gt; l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> </ul> Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.

#### 4/ Performance énergétique

##### Rénovation et réhabilitation

Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre, pour au moins un poste, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Chambéry (se référer aux dispositions générales). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

Un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les rénovations et réhabilitation atteignant l'ensemble des postes du Référentiel thermique de Grand Chambéry. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre en charge de la conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

##### Article N7 : obligations en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet ou à une distance maximum de 150 m du terrain d'assiette du projet, sauf en cas de réalisation de parcs de stationnement mutualisés.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les nouveaux espaces de stationnement dédiés aux véhicules légers devront intégrer des revêtements perméables pour limiter le ruissellement des eaux pluviales. Ces espaces devront être végétalisés afin de les intégrer dans leur environnement.

La conception de l'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations sont arrondies à l'entier le plus proche ou, à défaut, à l'entier supérieur.

Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile
Exploitation agricole	Exploitation agricole et forestière	adapté aux besoins
Habitation	logement	2 places par logement
	agrotourisme	1 place par logement agrotouristique
Équipements et services publics		Adapté aux besoins
Autres destinations		Adapté aux besoins

Lorsque le stationnement automobile est fonction du besoin, le nombre de place de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article N8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Concernant les parcelles en drapeaux, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface de l'unité foncière.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existante doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se raccordent.

Le profil d'accès devra interdire ou limiter au maximum l'écoulement des eaux pluviales vers le domaine privé. Les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion alternative des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Le raccordement de l'accès à la voirie ouverte au public sera conçu de manière à optimiser les conditions de sécurité, en privilégiant notamment :

- > Un raccordement perpendiculaire à la voirie circulée ;
- > La création d'une zone de stockage d'un véhicule à plat ou en tout état de cause avec une pente de 5% maximum au droit du raccordement ;
- > Le dégagement de la visibilité (muret, clôture, haie...).

## 2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Hors évènement exceptionnel, le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements en provenance du domaine public vers le domaine privé.

L'adaptation du domaine public devra respecter obligatoirement les règles d'accessibilité.

Les nouvelles voiries devront :

- > avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- > être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ou être en espace partagé ;
- > être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- > comprendre du stationnement sur voie.

Les obligations précédentes sont cumulatives.

## Article N9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

### 1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation desservie qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations techniques du Service des eaux, ou, en l'absence de réseaux publics de distribution, à une ressource privée disposant des autorisations nécessaires.

### 2/ Assainissement

#### Zone desservie

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales jusqu'en limite de propriété. Le réseau d'eaux usées devra impérativement être raccordé au réseau public d'assainissement conformément au règlement en vigueur et aux préconisations techniques du Service des eaux.

Le raccordement au réseau public d'activités (industrielle, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé 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.

### **Zone non desservie**

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

La réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en zone N est possible pour desservir un bâtiment implanté en zone U uniquement :

- > Dans le cas où la mise aux normes du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U ;
- > Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante pour laquelle la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U.

### **3/ Eaux pluviales**

Tout nouvel aménagement doit respecter les règles imposées par le zonage pluvial, y compris sur des surfaces déjà imperméabilisées. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

Le zonage pluvial contient également un certain nombre de recommandation utiles pour une gestion intégrée et appropriée des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

Dans le cas où la mise aux normes d'un dispositif de gestion des eaux pluviales existant, ou dans le cas d'un changement de destination d'une construction, lors que la réalisation du dispositif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A, Ap ou N est possible.

#### **Règles par niveaux de pluie**

##### **> Gestion des pluies courantes**

Tout nouvel aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :

Des surfaces perméables et/ou végétalisées,

Pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols.

La gestion des pluies courantes ne fait pas l'objet d'un zonage cartographique spécifique. La règle ci-dessus s'applique de la même façon sur l'ensemble du territoire.

Le champ d'application de cette règle et les cas d'ajustements possibles sont précisés dans la notice du zonage pluvial.

##### **> Gestion des pluies moyennes à fortes**

Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage spécifique) et de période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage spécifique). L'infiltration doit être privilégiée.

Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :

- > Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
- > Favoriser l'utilisation de surfaces végétalisées,
- > Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Pour obtenir l'autorisation de rejeter un débit régulé vers les ouvrages publics de gestion des eaux pluviales, le demandeur devra justifier qu'il n'est pas en mesure d'infiltrer les eaux pluviales in situ à partir des résultats de tests d'infiltration.

##### **> Gestion des pluies exceptionnelles**

Tout nouvel aménagement doit :

Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui provoqueront des débordements des dispositifs, Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

#### **Prescriptions particulières**

##### **➤ Vis-à-vis des risques de pollution**

Les unités de traitement de type débourbeurs-déshuileurs (séparateurs à hydrocarbures) sont interdites pour la gestion de la pollution chronique des eaux pluviales. Elles sont en effet inefficaces pour l'abattement de la pollution chronique contenue dans les eaux pluviales.

Les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique et/ou accidentelle des eaux pluviales doivent être équipées de dispositifs spécifiques et adaptés (abattement et/ou confinement) pour gérer convenablement ces risques.

##### **➤ Vis-à-vis de l'infiltration**

Les précautions à prendre vis-à-vis de l'infiltration font l'objet d'un zonage spécifique. Tout nouvel aménagement doit respecter les prescriptions associées.

Les puits d'infiltration sont proscrits dans les zones particulières de protection de la nappe.

#### **Précautions vis-à-vis des zones humides**

Les précautions à prendre vis-à-vis des zones humides font l'objet d'un zonage spécifique. Tout nouvel aménagement doit respecter les prescriptions associées.

#### **4/ Électricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être préférentiellement prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles obligatoirement enterrés reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **6/ Ordures ménagères**

Dans les secteurs non équipés en conteneurs collectifs, les projets comprenant plus de deux logements doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets (ordures ménagères, collectes sélectives et bio-déchets). Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.







**Grand Chambéry**  
106, allée des Blachères  
73026 Chambéry cedex  
Tél. : 04 79 96 86 00  
Fax : 04 79 96 86 01