



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE D'EVIAN-LES-BAINS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



Elaboration du P.L.U. approuvée le 23 octobre 2017
Modification simplifiée n° 1 du P.L.U. approuvée le 1^{er} avril 2019

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES p. 3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES p. 12

- Zones UA et UAh p. 12
- Zones UB, UB1 et UBe p. 37
- Zones UC et UC1 p. 61
- Zones UD, UDc et UD1 p. 83
- Zones UEt, UEte, UEt1 et UEe p. 105
- Zone UX p. 124
- Zone UZ p. 138
- Zone UGv p. 147

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER p. 159

- Zones 1AUc & 2AUd p. 159

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES p. 177

- Zones N, Nt, Ng et NI p. 177

ZONES	ZONES									
	Urbaines								A urbaniser	Naturelles
	UA	UB	UC	UD	UE	UX	UZ	UGv	AU	N
CARACTERE DE LA ZONE	12	37	61	83	105	124	138	147	159	177
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL										
1. Occupations et utilisation du sol interdites	12	37	61	83	105	124	138	147	159	178
2. Occupations et utilisations du sol admises	13	38	62	84	106	124	138	147	160	178
SECTION 2 :										
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL										
3. Accès et voirie	15	40	63	85	107	125	139	148	161	180
4. Desserte par les réseaux	17	42	65	87	109	127	139	149	163	181
5. Caractéristiques des terrains	19	44	67	89	111	129	141	151	165	183

6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	19	44	67	89	111	129	141	151	165	183
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	20	45	68	90	112	129	142	151	165	184
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	21	46	70	92	114	130	142	151	166	185
9. Emprise au sol	22	47	70	92	114	130	142	152	166	185
10. Hauteur maximale des constructions	22	47	70	93	115	131	142	152	166	185
11. Aspect extérieur	24	49	71	94	116	131	142	152	167	186
12. Stationnement des véhicules.....	31	55	77	99	119	134	145	155	172	190
13. Espaces libres et plantations / E.B.C.	33	58	80	102	121	135	145	157	174	190
14. Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	35	59	81	103	123	136	146	158	175	192
15. Performances et réseaux de communication électroniques.....	35	60	81	103	123	136	146	158	175	192
16. Infrastructures et réseaux de communication électroniques.....	36	60	82	104	123	137	146	158	176	193

Tableau des surfaces : p. 195

ANNEXE 1 : Liste des définitions : p. 196

ANNEXE 2 : Liste des emplacements réservés au bénéfice de la commune : p. 205

ANNEXE 3 : Liste des éléments remarquables de paysage à protéger : p. 208

ANNEXE 4 : Liste du patrimoine remarquable à protéger : p. 210

ANNEXE 5 : Liste des permis d'aménager de moins de 10 ans : p. 243

-TITRE I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune d'EVIAN-LES-BAINS.

Article 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés ci-après demeurent applicables, à savoir :
 - Article R.111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
 - Article R.111-4 concernant la conservation ou la mise d'un site ou de vestiges archéologiques.
 - Article R.111-26 relatif au respect des préoccupations environnementales.
 - Article R.111-27 concernant la qualité architecturale, l'aspect extérieur et l'intégration des constructions dans leur environnement.

- 2 - Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au Plan Local de l'Urbanisme.

- 3 - Demeurent applicables les articles du Code de l'urbanisme, concernant notamment :
 - le sursis à statuer,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les vestiges archéologiques découverts fortuitement,
 - les règles d'urbanisme des lotissements maintenues (article L. 442-9),
 - les règlements de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.),
 - les périmètres sensibles,
 - les secteurs sauvegardés,
 - l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (loi du 3 janvier 1986),
 - la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993),

- 4 - Autres législations applicables :

Il est rappelé que les constructions peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme : Code Civil, législation sur les

installations classées, Code de la Construction et de l'Habitation, etc. Le constructeur devra s'assurer de leur respect.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local de l'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- les zones UA et UAh,
- les zones UB, UB1 et UBe,
- les zones UC et UC1,
- les zones UD, UDc et UD1,
- les zones UEe, UEt, UEte et UEt1,
- la zone UX,
- la zone UZ,
- la zone UGv

Les zones à urbaniser (zones « AU ») :

Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui complètent le règlement.

Actuellement non urbanisées, elles ont vocation à être ouvertes à l'urbanisation.

Le règlement comporte trois zones à urbaniser : La Détanche, Les Verdannes / Les Tours et Grande Rive.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- les zones N, Nt, Ng et NI.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général : l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les espaces ou milieux à préserver pour intérêt écologique (article L. 121-27 du Code de l'Urbanisme).
- Les infrastructures de transport terrestres faisant l'objet d'un classement sonore, par arrêté préfectoral du 30 décembre 1998, annexé au P.L.U. (voir article 5.6 ci-après).

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L. 152-3 du code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ce cas, la décision doit être explicite et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Pour les articles 9, 10 & 13 de chaque zone, l'adaptation ne peut excéder 10 % de la règle.

Article 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

Les articles ci-dessous étant d'ordre général, ou applicables à chacune des zones, et afin d'éviter leur répétition, ils ont été regroupés dans les présentes dispositions générales du règlement.

5.1 – Constructions ou travaux exemptés du permis de construire

En vertu de l'article L. 421-5 du Code de l'urbanisme, un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'Urbanisme en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation ;
- e) De leur nature et de leur implantation en mer, sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer.

5.2 – Clôtures

L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire ne peut s'opposer à la réalisation de clôture ou de tout aménagement en tenant lieu.

Néanmoins, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de l'article R. 421-12 du code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2007.

A ce titre, l'autorité compétente peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cet aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures de type barbelés ne sont autorisées qu'en zone N.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0.80 m. en tout point du dégagement de visibilité.

5.3 – Bâtiments sinistrés

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme), à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

5.4 – Coupes et abattages d'arbres / défrichements

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L. 342-1 du Code Forestier, et interdits dans les espaces boisés classés.

5.5 – Sécurité publique en matière d'accès routier

Le long des tronçons de Routes Départementales repérés au document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de 18 m. par rapport à l'axe. Une dérogation peut être admise pour les annexes (garage, abri de jardin, piscine...), sans que le recul ne puisse être inférieur à 12 m.

Les accès nouveaux sur les voies communales et routes départementales sont réglementés en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire

doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

5.6 – Axes bruyants

En application de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2011 et des textes auxquels il fait référence, sont délimités des secteurs de nuisances sonores, dans lesquels des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations :

- sur une profondeur de 100 m. de part et d'autre de la R.D. 1005 (voie classée de catégorie 3), à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- sur une profondeur de 30 m. de part et d'autre de l'avenue d'Abondance, de l'avenue de Grande Rive et du Boulevard Jean Jaurès (voies classées de catégorie 4), à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

L'arrêté préfectoral du 11 juillet 2011 fait l'objet d'un document graphique annexé au dossier du P.L.U.

5.7 – Protection des captages d'eau potable et des sources d'eaux minérales

Les occupations et utilisations du sol admises dans les zones concernées devront respecter les dispositions applicables aux périmètres protégés de captage d'eau potable et source d'eau minérale (objets de servitudes d'utilité publique) :

- **La source Cachat (eau minérale) est protégée par les décrets du 26/06/1926 et du 11/09/1964.** Ces décrets font actuellement l'objet d'une procédure de révision.

En particulier, toute excavation destinée à des opérations de constructions, ou d'aménagement de piscines, bassins, pièces d'eau, ..., et située dans le périmètre de protection de la source, est limitée à 5 m. de profondeur et soumise à autorisation préalable. Cette limitation peut être plus stricte mais aussi s'appliquer sur toute la commune en fonction des résultats d'études de sol.

- **Les sources de Scionnex (eau potable) sont protégées par l'arrêté préfectoral du 21/11/1986.**

Toute activité est interdite dans le périmètre de protection immédiate.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises à réglementation dans le périmètre de protection rapprochée et le périmètre de protection éloignée.

- **Le captage de la Léchère (eau potable) est protégé par l'arrêté préfectoral du 21/11/2013.**

Toute activité est interdite dans le périmètre de protection immédiate.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises à réglementation dans le périmètre de protection rapprochée et le périmètre de protection éloignée.

5.8 - Salubrité publique en l'absence d'un réseau d'égout :

En l'absence d'un réseau d'égout, l'assainissement des constructions devra se réaliser conformément aux dispositions sanitaires en vigueur. En tout état de cause, toute demande d'autorisation de construire devra se conformer aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires/assainissement, jointes en annexe du P.L.U.

5.9 – Protection et prise en compte du patrimoine archéologique

Les autorisations d'urbanisme demeurent soumises aux dispositions des articles :

L. 523-1, L. 523-4, L. 523-8, L. 522-5, L522-4, L. 531-14 et R. 523-1, R. 523-14 du Code du Patrimoine ; R. 111-4 du Code de l'Urbanisme ; L. 122-1 du Code de l'Environnement.

Les sites archéologiques sont protégés par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des sites archéologiques et collections publiques, et par celle du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Les dispositions de l'article 1^{er} du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du périmètre archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal, et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique évoqués dans le rapport de présentation et reportés au document graphique (pièce n° 1.2).

Toute découverte de quel qu'ordre que ce soit : structures, objets, monnaies, etc... doit être immédiatement signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles / Service Régional d'Archéologie (Le Grenier d'Abondance, 6 quai Saint-Vincent, 69283 LYON cedex), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture. Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen ; tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal.

5.10 – Protection des monuments historiques

En application de l'article R. 421-28 du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles [L. 313-1 à L. 313-15](#);

b) Inscrite au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1 et L. 341-2](#) du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 151-19, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article (...).

D'une manière générale, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R. 421-27 du code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2007 (uniquement dans le cas où le projet de démolition n'est pas lié à un projet soumis à permis de construire).

5.11 – Domaine ferroviaire

Chaque demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme, de permis d'aménager, et d'une manière plus générale, toute intention d'occupation ou d'utilisation du sol sur une propriété riveraine du chemin de fer, doit systématiquement être soumise à l'examen du service concerné.

Dans les zones concernées par des emprises ferroviaires sont autorisées, les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement de ce service public, et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

5.12 – Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement pluvial des routes départementales (destinées à recueillir uniquement les eaux pluviales des chaussées).

5.13 Projet urbain partenarial (P.U.P.)

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par le plan local d'urbanisme, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à [l'article L. 332-15](#), le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à [l'article L. 132-1](#), une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

5.14 – Ouvrages techniques des services publics

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être autorisés en toutes zones, sans qu'il soit fait application des règles de chacune des zones.

5.15 - Eléments de patrimoine et de paysage à protéger

Les éléments de patrimoine et de paysage, identifiés au règlement graphique-plan de zonage, sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article R. 421-23 h), les travaux ayant pour objet de les modifier sont soumis à déclaration préalable.

Les modalités de leur protection sont définies par les articles 11 et 13 des règlements de zones.

Par ailleurs, les espaces identifiés comme « jardins à préserver » et « corridor écologique » sur le document graphique doivent être laissés libres de toute construction.

Enfin, les points de vue remarquables repérés au P.A.D.D. (fuseaux de protection visuelle / carte p. 15 + cônes de vues sur document graphique) doivent être préservés. Ainsi, les vues sur le lac depuis la place de la gare et la passerelle S.N.C.F., ainsi que celles sur la villa « Sapinière » depuis la montée des Marronniers / route de Bissinges, doivent impérativement être maintenues. La hauteur des constructions doit être déterminée en conséquence.

5.16 – Zones humides

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise dans les secteurs identifiés en tant que zones humides hormis :

- les travaux divers, notamment agricoles, qui s'avèreraient utiles ou nécessaires à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa spécificité.
- Les travaux d'entretien et de réparation des voies bordant les zones humides, dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- Les travaux d'entretien du réseau de drainage et d'assainissement, lorsqu'il existe, et dans le respect de ses caractéristiques actuelles.
- Le captage des nappes profondes ou des émissaires au profit des collectivités et de leurs groupements, à condition qu'il ne porte pas atteinte au régime hydrique et à l'équilibre du milieu.

5.17 – Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au règlement graphique-plan de zonage par des trames dont la signification et le bénéficiaire sont indiqués par un tableau.

A l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

5.18 – Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)

Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et par une orientation d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet doit toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles, avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

5.19 – Cas des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, en application de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les lotissements dont les règles sont maintenues sont listés dans les annexes du P.L.U.

-TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA et UAh

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Cette zone concerne le centre-ville d'EVIAN-LES-BAINS, à vocation dominante d'habitat dense en mixité avec des équipements institutionnels et des activités tertiaires (commerces, tourisme).

- **La zone UA** désigne le centre-ville.

- **La zone UAh** identifiée comme secteur bâti à protéger, elle désigne plus spécifiquement la partie historique du centre-ville, dont les règles applicables ont pour objectif de pérenniser la trame bâtie existante (à forte valeur patrimoniale, architecturale et urbaine), avec notamment :
 - des règles d'alignement et de continuité des façades figurant au document graphique.

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

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation) ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.2. ci-dessous ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

- les constructions à usage d'industrie, les lotissements à usage d'activités du secteur secondaire ;
- les dépôts de véhicules (entreprises de stockage et de cassage de voitures) et de matériaux inertes, ainsi que les entrepôts ;
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- les constructions à usage agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions ou installations admises dans la zone.
- en zone UAh, le long des voies repérées comme axes commerciaux au document graphique, les rez-de-chaussée affectés à des activités commerciales ou artisanales doivent être maintenus dans cette affectation (article L. 151-16 du code de l'urbanisme). Ainsi, toute nouvelle implantation de bureaux, de services ou d'activités autres que commerciales ou artisanales est interdite en rez-de-chaussée ; de même que tout changement de destination en habitation.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines essentielles à l'animation et à la vie du centre-ville, et notamment :

- l'habitation,
- les hôtels, restaurants et résidences de tourisme,
- les bureaux et services, hormis dans le cas prévu à l'article UA 1,
- les commerces : en zone UAh, ne sont admises que les activités artisanales et commerciales de détail et de proximité,
- les équipements publics ou collectifs,
- les constructions et installations d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles énumérées ci-dessus.
- les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports
- les aires de stationnement ouvertes au public.

2.2. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités commerciales (autres que celles mentionnées à l'article 2.1.), les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés ci-dessus, ne peuvent être admis que dans la mesure où par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les activités artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'environnement, et notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets industriels.
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement, et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'environnement, notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets industriels.
- Les constructions situées le long des voies indiquées au plan relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres, à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n°2011192-0074 du 11.07.2011).
- Toute opération comportant plus de 12 logements se verra imposer un quota minimal de logements sociaux, en fonction de sa localisation et de son importance, afin que la commune dispose d'un minimum de 25 % de logements sociaux, conformément à la loi.
- Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements doivent comporter un minimum de 20 % de logements de type T4 ou plus.
- Les éléments de patrimoine bâti et paysagers considérés comme remarquables doivent être conservés. Leur démolition n'est autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre de réaliser un projet présentant un caractère d'intérêt général. La restauration ou extension de ces bâtiments doit permettre de conserver ou restituer le

caractère architectural des lieux. La liste complète de ces éléments est jointe en annexe du présent règlement.

- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UA 11-5, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1-Dispositions concernant les accès :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment de la défense contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par terrain dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

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

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

En tout état de cause, tout nouvel accès est interdit sur la rue Nationale, ainsi que sur les rues adjacentes à vocation piétonnière.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente **inférieure ou égale à 5 %** de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas de portail électrique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

2 – Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique du centre-ville.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- **En zone UAh :** au moins 3.50 m. de chaussée et 6 m. de plate-forme.

- **En zone UA :** au moins 3.50 m. de chaussée et 6 m. de plate-forme pour les voies à sens unique et au moins 5.50 m. de chaussée et 8.30 m. de plate-forme, pour les voies à double sens.

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,
- à titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.
- à condition qu'elles soient aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

La largeur des voies d'accès aux bâtiments d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m.

Un dispositif de rampe chauffante doit être installé en cas de pente supérieure à 15%

Article UA 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal.

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Dans les secteurs desservis, toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, après qu'aient éventuellement été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Au-delà de 200 m² de surfaces imperméabilisées, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu, dont les dimensions seront déterminées par les services techniques compétents. En cas de lotissement, doit être prise en compte la surface totale du lotissement, voirie incluse.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

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

Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles doivent intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

6 - Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), l'autorité compétente peut tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

En cas de retrait de la construction par rapport à l'alignement, les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées en ce qui concerne leur superficie minimum.

Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 – Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2 – Règle générale :

Les constructions doivent :

- soit respecter la marge de recul minimum imposée au document graphique (zone UA : secteur de la Rénovation, avenue de la Gare...);
- soit respecter l'alignement et la continuité des façades, imposés au document graphique (zone UAh);
- soit être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer;
- soit respecter une distance minimale de 3 m. mesurée à partir de l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, ou afin de conserver la typologie et la morphologie du centre-ville historique.

Les piscines doivent observer un recul minimal de 3 m. par rapport aux voies; le retrait étant mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

3 – Cas particuliers :

Pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée en retrait de l'alignement, on peut autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – Généralités :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2 – Règle générale :

➤ En zone UAh :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximale de 25 m. à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Au-delà de cette profondeur de 25 m. :

- Toute construction dont la hauteur excède 3,50 m. doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > h/2$), sans que cette distance ne soit inférieure à 4 m.
- Toute construction dont la hauteur n'excède pas 3,50 m. peut être implantée sans condition de recul.

➤ En zone UA :

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > h/2$), sans que cette distance ne soit inférieure à 4 m.

➤ **En zones UA & UAh :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fonds de parcelle, de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > h/2$), sans que cette distance ne soit inférieure à 4 m.

Les piscines doivent observer un recul minimal de 4 m. par rapport aux limites séparatives et de fonds de parcelle ; le retrait étant mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

3 – Cas particuliers :

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ou à la limite de fonds de parcelle ne soit pas diminuée.

Il peut être dérogé à la règle de l'ordre continu lorsque l'état bâti initial ou environnant le justifie.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

En outre, des implantations différentes peuvent être admises pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, notamment afin de conserver la typologie et la morphologie du centre-ville historique (zone UAh).

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1 – Généralités :

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m. ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

2 – Règle générale :

Les constructions peuvent être contiguës.

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres les unes par rapport aux autres.

Cette distance est réduite à 3 mètres pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3.50 m au faitage (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et les piscines.

3 – Cas particuliers :

Il peut être dérogé à la règle ci-dessus lorsque l'état bâti initial ou environnant le justifie.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance entre deux bâtiments ne soit pas diminuée.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

➤ En zone UA :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

➤ En zone UA_h :

L'emprise au sol des constructions existantes ne peut être agrandie. Seuls des dispositifs permettant la desserte verticale des bâtiments, dans le but d'en améliorer l'accessibilité, peuvent être tolérés en dehors du volume existant.

En cas de constructions neuves, l'emprise au sol maximale autorisée dépend de la prise en compte des règles d'implantation et, le cas échéant, de la prise en compte du gabarit de l'emprise des bâtiments existants sur les terrains contigus.

Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs et les systèmes de ventilation ou de climatisation.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes (surélévation) ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

➤ En zone UAh :

La hauteur des constructions est définie comme suit :

- la hauteur est fixée à l'égout du toit selon l'altimétrie mitoyenne ; c'est-à-dire qu'une construction ne peut avoir une hauteur à l'égout du toit supérieure à celle des constructions mitoyennes (en cas de constructions mitoyennes de hauteur différente, sera prise en compte celle de la construction la plus haute, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente), avec la possibilité d'atteindre les hauteurs maximales suivantes en cas de non mitoyenneté :
 - 12 m. à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de l'attique (en cas de toiture-terrasse) et 15 m. **au point le plus haut** pour les constructions situées le long d'une voie dont la largeur est inférieure ou égale à 8 m.
 - 15 m. à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de l'attique (en cas de toiture-terrasse) et 18 m. **au point le plus haut** pour les constructions situées le long d'une voie dont la largeur est inférieure ou égale à 15 m.

➤ En zone UA :

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser :

- 12 m. à l'égout du toit ou niveau de la dalle de l'attique (en cas de toiture-terrasse) et 15 m. **au point le plus haut** pour les constructions situées le long d'une voie dont la largeur est inférieure ou égale à 8 m.
- 15 m. à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de l'attique (en cas de toiture-terrasse) et 18 m. **au point le plus haut** pour les constructions situées le long d'une voie dont la largeur est inférieure ou égale à 15 m.

Elle doit également tenir compte de la hauteur des constructions voisines, dans un souci d'intégration du bâti dans son environnement : dans certains cas précis, une hauteur supérieure peut être tolérée ou une hauteur inférieure peut être exigée, selon l'appréciation de l'autorité compétente.

En cas d'attique, celui-ci doit présenter une hauteur de 3 mètres maximum par rapport au niveau de la dalle, ne pas excéder 65 % de la surface de la dalle et présenter un recul d'1.50 m. minimum côté rue.

Si une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie de bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle bordant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 m. à partir du point d'intersection des alignements.

Article UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 – Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction. Par ailleurs, toute construction appartenant à cette catégorie ne peut être démolie, sauf si un motif lié à la sécurité publique ou un projet d'intérêt général le justifie.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourrait être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Chaque façade ou élément de façade d'un bâtiment ne peut présenter une longueur de plus de 25 mètres.

2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement urbain et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux, en façade comme en toiture.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par un mur de soutènement,
- soit par des plantations.

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

3 - Aspect des façades :

➤ En règle générale en zones UA & UAh :

Toute proposition de teinte doit être appréciée par l'autorité compétente.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus (idem pour les annexes). Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Le choix de la teinte d'une façade à ravalier doit tenir compte des teintes des façades des bâtiments environnants pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage de la rue.

En zone UA, l'utilisation de teintes trop vives, y compris le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façades. En zone UAh, dans le secteur central historique, des teintes plus colorées peuvent être admises, sous réserve de l'appréciation par l'autorité compétente de la cohérence et de la compatibilité avec les autres teintes usuellement employées dans ce secteur. Le blanc vif y demeure interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

Les constructions présentant des parties boisées en faible proportion, et peintes, peuvent être autorisées.

Les débords des balcons des façades situées à l'alignement des voies ou dans les marges de recul fixées à l'article UA 6 sont limités à 1.20 m et toute saillie est interdite en dessous de 4.30 m. (calcul effectué en tous points à partir du niveau de la voie).

Les barbacanes sont interdites.

Les encadrements de baies doivent être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue. Ceux qui existent doivent être maintenus en cas de réfection de façade.

La fermeture de balcon ou de loggia est interdite, sauf dans le cas d'un projet d'ensemble portant sur la totalité d'au moins une façade.

Les garde-corps des balcons et des loggias doivent être fins et ajourés et obligatoirement traités en maçonnerie, en ferronnerie, en bois ou en verre (opaque ou transparent non coloré). Ils ne doivent pas comporter de dispositifs occultants (canisses...). Les matériaux réfléchissants sont interdits.

➤ **En zone UAh en particulier :**

Pour toute nouvelle construction, la composition des façades et des percements doit être conçue selon des rythmes et des proportions qui s'harmonisent avec le bâti ancien existant.

Les teintes d'enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti.

Toute saillie est interdite rue Nationale.

L'ensemble des décors et des modénatures existants, ainsi que les garde-corps en serrurerie d'origine, doivent être maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique ; les nouveaux percements ou les obturations qui viendraient perturber la grille de percement de la façade sont interdits.

Pour les nouvelles constructions d'un linéaire de façade de plus de 25 m, le bâtiment doit être découpé en plusieurs modules distincts reprenant la trame du parcellaire ancien ; chaque nouveau module fera l'objet d'un traitement particulier le distinguant des autres.

3.1 Les ouvertures et menuiseries

Elles doivent être à tendance verticale ou composé dans un ensemble vertical (plus hautes que larges) et doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine pour le bâti existant) et de teinte des menuiseries.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. Les menuiseries seront peintes dans une couleur différente de la façade. En zone UAh, elles seront en bois ou d'aspect bois.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

De nouvelles ouvertures peuvent être admises à conditions qu'elles respectent la grille de percements et la dimension des percements déjà existants.

En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

En zone UAh, les nouvelles portes ou fenêtres doivent être réalisées selon le modèle d'origine (type de profils, petits bois, division du clair de jour, sections apparentes...).

En zone UAh, les fermetures des baies seront assurées **de préférence (pour les constructions neuves)** par des volets à double battant. **Pour les bâtiments existants**, les volets devront respecter les dispositions d'origine des occultations de l'immeuble.

En zone UA, les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans l'embrasure des fenêtres.

3.2 Les devantures commerciales

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.

La disposition des percements nécessaires à la création de vitrines doit permettre de conserver des parties pleines horizontales sous les baies du premier étage. Cette disposition permettra de dégager un espace destiné à recevoir des enseignes.

La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées.

Les rideaux pleins sont interdits, sauf impératif à justifier.

Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons doivent être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

4 - Aspect des toitures :

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions. Les toitures-

terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles (qui elle ne pourra en aucun cas être accessible, hormis pour l'entretien). Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Elles peuvent être autorisées pour les annexes, sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les formes, matériaux et teintes de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente et couverts du même type de matériau. Les annexes doivent avoir une toiture de même aspect que celle des constructions principales.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pente des toitures doit être supérieure à 60 %.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme ronde, bulbeuse, sous forme de dôme ou de toitures à la « Mansart ».

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

Les toitures des immeubles situés en bordure de voies doivent comporter des crochets à neige.

L'aménagement éventuel des combles doit respecter les règles suivantes :

- La dimension des châssis de toiture ne doit pas excéder 0.78 m x 0.98 m. Une dimension supérieure peut toutefois être tolérée pour les locaux à usage d'activités ; à l'appréciation de l'autorité compétente.
- Les châssis de toit doivent être implantés dans le prolongement des ouvertures existantes en façade et être intégrés au plan de la toiture.
- Les verrières sont autorisées.
- Sont interdits :
 - Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.

- Les châssis de toiture qui, par leurs emplacements et/ou leurs dimensions et/ou leurs morphologies, sont susceptibles de créer un déséquilibre dans le traitement de la toiture
 - Les ouvrages d'éclairage de type lucarne à deux pans doivent présenter une ligne de faîtage horizontale.

➤ **En zone UAh en particulier :**

Les lucarnes ne doivent pas être de taille supérieure à celle des baies en façade.

Elles seront situées en retrait de la façade et dans la continuité des travées de baies. Leur matériau de toiture sera d'aspect identique à celui du toit. Les joues des lucarnes seront traitées par des matériaux nobles.

La tuile écaille doit être maintenue en cas de réfection de toiture en comportant.

5 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles doivent obligatoirement être à claire-voie et ne comporter aucun dispositif occultant autre que végétal.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle peut être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.
- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés, l'ensemble mur + éléments ajourés ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur. Une haie peut être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 2 m. de hauteur ; une haie pourra leur être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir.

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. doivent s'accompagner d'un traitement végétal.

Ces hauteurs maximales autorisées peuvent être diminuées à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours, selon l'avis de l'autorité compétente et conformément à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

La hauteur totale et l'aspect des clôtures doit tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsythia, cornouiller, buddleia, troènes, aubépines, lilas, ...) et ne pas déborder sur le domaine public.

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier devra être apporté aux murs de sous terrasses sur rue qui, par leur traitement, doivent contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

6 – Antennes et éléments techniques :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade.

Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faîtage.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les boîtes aux lettres doivent être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur en façade ou du mur de clôture.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture.

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. Ils peuvent toutefois être tolérés pour les locaux

d'activités, à l'appréciation de l'autorité compétente. En façade sur cour, ces dispositifs seront habillés pour une meilleure intégration.

Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc, cuivre ou acier galvanisé non peint. Le parcours de descente suivra les limites du bâtiment, ou en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments et ne seront en aucun cas appliquées sur les façades.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés.

Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade ou de clôture.

7- Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Article UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Généralités :

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

Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont de 5.00 m x 2.50 m.

Chaque emplacement de stationnement doit disposer d'une zone de dégagement d'au moins 5 m. de profondeur.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, ou à usage principal tertiaire, sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement (habitants ou salariés), constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces

bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (1.50 m² par logement minimum).

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (représentant au minimum 1.5 % de la surface de plancher totale à destination de bureaux).

Toute place de stationnement existante supprimée doit être compensée par la création d'une nouvelle place sur le terrain, répondant aux mêmes caractéristiques.

2 – Règles générales :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places pour tout logement créé.

50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction ou réalisées sous forme d'abri clos ou non.

En cas de décimale, cette obligation sera arrondie à l'unité supérieure.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Par ailleurs pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement (article L. 151-35 du code de l'urbanisme).

Des emplacements supplémentaires réservés au stationnement des visiteurs doivent également être prévus pour les opérations de logements collectifs : ils doivent représenter au minimum 10 % du nombre des places requises et peuvent être situés en surface.

Pour les constructions et installations à usage touristique (hôtel ou résidence de tourisme) ou de restauration :

- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre ou appartement + 1 place par tranche de 15 m² pour les locaux communs,
- destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration, si celle-ci est supérieure à 30 m² de surface de plancher (en deçà, aucune place n'est exigée).

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services :

- si la surface est inférieure ou égale à 100 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement ;

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou d'intérêt général :

- l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

3 – Cas particuliers :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes n'ayant pas pour effet la création de logements supplémentaires.

En ce qui concerne les réhabilitations, les changements de destination ou les aménagements de combles à l'origine de création de logements, il est exigé une place de stationnement pour chaque unité nouvelle d'habitation créée.

4 – Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admise la possibilité suivante :

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations figurant dans le présent article, il peut être tenu quitte de ces 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 (article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme).

Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

1- Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces verts :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

En zone UAh, les jardins répertoriés au plan de zonage doivent être conservés et entretenus (article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme). Toute construction y est proscrite, de même que tout aménagement susceptible de les affecter.

En outre, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, ainsi que de la typologie des constructions traditionnelles et de la morphologie du centre-ville historique.

En zone UA :

- 20 % au moins de la superficie du terrain doit être traité en espace vert ou paysager à dominante fortement végétale, dont la moitié en pleine terre, pour tout projet de construction.
- Un minimum d'un arbre par tranche de 100 m² de la superficie du terrain traitée en espace vert ou paysager est exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.
- La dissimulation des aires de stationnement est privilégiée.
- Les normes précitées pourront être divisées par 2 pour tout équipement public ou d'intérêt collectif et qui par nature nécessite de vastes espaces non bâtis : équipements scolaires, centres de secours, équipements sportifs, etc.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.
- Les arbres classés et protégés en tant qu'« éléments remarquables de paysage » (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ne peuvent être abattus, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. Par ailleurs, toute construction à édifier doit sauvegarder et mettre en valeur les arbres considérés comme tel (repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique).
- L'autorisation de construire peut être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.
- Pour les opérations de plus de 25 logements, il peut être exigé l'aménagement d'un espace collectif extérieur destiné à des activités récréatives, adapté à l'importance du projet, pouvant notamment comprendre une aire de jeux pour enfants.

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de faire en sorte que les espaces minéraux (notamment ceux réservés au stationnement) favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale uniquement...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Article UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UB

- **Zones UB :** Zone d'accompagnement du centre, en aval de la voie ferrée, en périphérie du centre-ville historique et en entrées de ville. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat de forte densité, en mixité ou non avec des activités (commerces, services, tourisme...).

- **Zone UB1 :** Zone spécifique créée en vue de l'évolution du tènement foncier accueillant l'ancienne usine d'embouteillage des eaux d'Evian (dite usine de la gare). Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de permettre la requalification de ce site, en favorisant l'habitat de forte densité, en mixité avec des activités (commerces, bureaux, services...), tout en s'adaptant aux contraintes spécifiques du site.

- **Zone UBe :** Zone spécifique créée en vue de la gestion et de l'évolution du tènement foncier accueillant le Foyer Jeunes Travailleurs d'Evian. Similaire aux zones UEe, elle permet en outre la création de nouveaux logements, activité spécifique et principale de cette structure d'hébergement qu'est le Foyer Jeunes Travailleurs.

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

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.2. ci-dessous ;
- les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation) ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.2. ci-dessous ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

- les constructions à usage d'industrie, les lotissements à usage d'activités du secteur secondaire ;
- les dépôts de véhicules (entreprises de stockage et de cassage de voitures) et de matériaux inertes, ainsi que les entrepôts ;
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- les constructions à usage agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions ou installations admises dans la zone.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions résidentielles et tertiaires périphériques du centre-ville, et notamment :

➤ En zones UB & UB1 :

- l'habitation,
- les hôtels, restaurants et résidences de tourisme,
- les bureaux, services et activités artisanales et commerciales de détail et de proximité,
- les équipements publics ou collectifs,
- les constructions et installations d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles énumérées ci-dessus.
- les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports
 - les aires de stationnement ouvertes au public.

➤ en zone UBe :

- toutes les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement du Foyer Jeunes Travailleurs
- les équipements publics,

- les constructions et installations d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports
 - les aires de stationnement ouvertes au public,

2.2. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités commerciales, les PME-PMI, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés ci-dessus, ne peuvent être admis que dans la mesure où par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les activités artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'environnement, et notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets industriels.
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement, et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'environnement, notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets industriels.
- Les constructions situées le long des voies indiquées au plan relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestre, à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n°2011192-0074 du 11.07.2011).
- Toute opération comportant plus de 12 logements se verra imposer un quota minimal de logements sociaux, en fonction de sa localisation et de son importance, afin que la commune dispose d'un minimum de 25 % de logements sociaux, conformément à la loi.
- Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements doivent comporter un minimum de 20 % de logements de type T4 ou plus.

- Les éléments de patrimoine bâti et paysagers considérés comme remarquables doivent être conservés. Leur démolition n'est autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre de réaliser un projet présentant un caractère d'intérêt général. La restauration ou l'extension de ces bâtiments doit permettre de conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux. La liste complète de ces éléments est jointe en annexe du présent règlement.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UA 11-5, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par terrain dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

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

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente **inférieure ou égale à 5 %** de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas de portail électrique.

Toutefois, il peut être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

2 – Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la couronne périphérique du centre-ville.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- **Pour les voies à double sens** : au moins 8.30 m. de plate-forme, dont 5.50 m. de chaussée.
- **Pour les voies à sens unique** : au moins 6 m. de plate-forme, dont 3.50 m. de chaussée.

Toutefois, pour les voies présentant des antennes en impasse non susceptibles de pouvoir desservir d'autres parcelles, la largeur minimale de ces antennes de voirie est ramenée à 5 mètres de plate-forme, sous réserve que la voie principale de l'opération respecte le calibre imposé ci-dessus.

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,
- à titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.

- à condition qu'elles soient aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour

La largeur des voies d'accès aux bâtiments d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m.

Un dispositif de rampe chauffante doit être installé en cas de pente supérieure à 15%.

Article UB 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal.

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur doit réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Dans les secteurs desservis, toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, après qu'aient éventuellement été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un puits perdu réalisé selon les

règles de l'art et avec l'accord de l'autorité compétente (uniquement pour les maisons individuelles).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Au-delà de 200 m² de surfaces imperméabilisées, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu, dont les dimensions seront déterminées par les services techniques compétents. En cas de lotissement, doit être prise en compte la surface totale du lotissement, voirie incluse.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement. Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles doivent intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

6 - Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), l'autorité compétente peut tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Article UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées en ce qui concerne leur superficie minimale.

Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 – Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2 – Règle générale :

Dans les tronçons repérés au document graphique, les constructions doivent :

- soit respecter la marge de recul minimum imposée au document graphique par rapport à la R.D. 1005 (soit 8 m. minimum, en partie Est : front de lac, quai Paul Léger, ainsi qu'à l'entrée de ville Ouest) ;
- soit respecter l'alignement ou l'ordonnancement architectural et la continuité des façades, imposés au document graphique (avenue de Grande Rive).

En dehors de ces tronçons, les constructions doivent respecter une distance minimale de 3 m. mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ; à l'exception des constructions de garages individuels qui peuvent être autorisées dans la marge de recul, en cas de mur de soutènement ou si la pente du terrain naturel est supérieure à 20 %.

Les piscines doivent observer un recul minimal de 3 m. par rapport aux voies ; le retrait étant mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

3 – Cas particuliers :

- Des travaux de modification de façade ou de surélévation sur des constructions à usage d'habitation, dont l'implantation ne respecte pas les reculements définis ci-dessus, peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans ces reculements.
- Pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée à l'alignement ou en retrait inférieur à celui qui résulte des dispositions précédentes, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – Généralités :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Sur les tronçons identifiés au document graphique, les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute nouvelle utilisation et occupation sur une bande de 10 m. minimum de part et d'autre de l'axe de ceux-ci. En cas d'encaissement du lit, les marges de recul sont calculées à partir du sommet de la rupture de pente. Les terrassements et dépôts de matériaux y sont également interdits.

Par ailleurs, il est précisé que le busage des cours d'eau est interdit. Toutefois, il pourra être autorisé d'effectuer des travaux de protection d'un cours d'eau dans le cadre d'un projet d'intérêt général, sous réserve d'un avis favorable de la D.D.T.

2 – Règle générale :

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative ou de la limite de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > H/2$), avec un minimum de 4 m.

Lorsque le plan de zonage établit un alignement imposé (Grande Rive), avec continuité des façades, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 15 m. à partir de la ligne de recul imposée. Au-delà de cette profondeur de 15 m. le calcul de la distance aux limites séparatives respectant le principe $d > h/2$ avec un minimum de 4 m. s'applique à nouveau.

Toutefois, une implantation sur les limites séparatives ou limites de fonds peut être autorisée pour masquer les héberges voisines ou pour permettre l'édification d'une annexe à l'habitation (garage, abri de jardin, remise, etc.) dont la hauteur n'excède pas 3.50 m (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et l'emprise au sol 20 m².

Les piscines doivent observer un recul minimal de 4 m. par rapport aux limites séparatives ; le retrait étant mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

3 – Cas particuliers :

Il peut être dérogé à la règle ci-dessus lorsque l'état bâti initial ou environnant le justifie.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ou à la limite de fonds de parcelle ne soit pas diminuée.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

➤ En zones UB & UB1 :

1 – Généralités :

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m. ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

2 – Règle générale :

Les constructions peuvent être contiguës.

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

Cette distance est réduite à 3 mètres pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3.50 m au faitage (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et les piscines.

➤ **En zone UBe :**

L'implantation des constructions est libre.

3 – Cas particuliers :

Il peut être dérogé à la règle ci-dessus lorsque l'état bâti initial ou environnant le justifie.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance entre deux bâtiments ne soit pas diminuée.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités (zones UB & UBe) :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édicules techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs et les systèmes de ventilation ou de climatisation.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes (surélévation) ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

➤ En zone UB :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser 13 m. à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de l'attique en cas de toiture-terrasse et 16 m. **au point le plus haut.**

Elle doit également tenir compte de la hauteur des constructions voisines, dans un souci d'intégration du bâti dans son environnement : dans certains cas précis, une hauteur supérieure peut être tolérée ou une hauteur inférieure peut être exigée, selon l'appréciation de l'autorité compétente.

En cas d'attique, celui-ci doit présenter une hauteur de 3 mètres maximum par rapport au niveau de la dalle, ne pas excéder 65 % de la surface de la dalle et présenter un recul d'1.50 m. minimum côté rue.

Lorsque le plan de zonage établit un alignement imposé (Grande Rive), avec continuité des façades, les constructions doivent présenter une hauteur homogène afin de renforcer cette continuité.

➤ En zone UBe :

La hauteur des constructions est fixée à 18 m. au point le plus haut.

➤ En zone UB1 :

1 – Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction.

La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, cages d'ascenseurs ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l'entretien ou à la sécurité du bâtiment).

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

Par rapport au niveau haut du terrain, la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 m. au point le plus haut. Par rapport au niveau bas du terrain (route de Bissinges), les hauteurs doivent en outre respecter une oblique inclinée selon un angle de 45° à partir du seuil de 16 m.

Article UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 – Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction. Par ailleurs, toute construction appartenant à cette catégorie ne peut être démolie, sauf si un motif de sécurité publique ou un projet d'intérêt général le justifie.

En zones UB & UB1, pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux, en façade comme en toiture.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

En zone UBe, pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions devront être en rapport avec la nature de l'activité et d'exprimer par l'architecture l'identité de l'occupation du sol.

En zone UB, chaque façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m. Une tolérance peut être accordée pour les constructions semi-enterrées ; à l'appréciation de l'autorité compétente. Cette règle ne s'applique pas en zones UB1 & UBe.

2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par un mur de soutènement,

- soit par des plantations

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

3 - Aspect des façades :

➤ En zones UB & UB1 :

Toute proposition de teinte doit être appréciée par l'autorité compétente.

Les teintes d'enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

L'utilisation de teintes trop vives, y compris le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les constructions présentant des parties boisées en faible proportion, et peintes, peuvent être autorisées.

Les garde-corps des balcons et des loggias doivent être fins et ajourés et obligatoirement traités en maçonnerie, en ferronnerie, en bois ou en verre (opaque ou transparent non coloré). Ils ne doivent pas comporter de dispositifs occultants (canisses...). Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les barbacanes sont interdites.

Les encadrements de baies doivent être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue. Ceux qui existent doivent être maintenus en cas de réfection de façade.

La fermeture de balcon ou de loggia est interdite sauf dans le cas d'un projet d'ensemble portant sur la totalité d'au moins une façade.

Les débords des balcons des façades situées dans les marges de recul fixées à l'article UB 6 doivent être situés à au moins 4.30 m. du sol (calcul effectué en tous points à partir du niveau du terrain naturel).

➤ **En zone UBe :**

L'équipement autorisé dans la zone, de par son usage, l'importance de ses programmes et de ses surfaces, ainsi que les contraintes propres de fonctionnement et de structure, induit des types architecturaux innovants et adaptés. Leur appréciation est laissée à l'autorité compétente.

3.1 Les ouvertures et menuiseries

Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. Les menuiseries seront peintes dans une couleur différente de la façade.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

De nouvelles ouvertures peuvent être admises à conditions qu'elles respectent la grille de percements et la dimension des percements déjà existants.

En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans les embrasures de fenêtres.

3.2 Les devantures commerciales

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.

La disposition des percements nécessaires à la création de vitrines devra permettre de conserver des parties pleines horizontales sous les baies du premier étage. Cette disposition permettra de dégager un espace destiné à recevoir des enseignes.

La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées.

Les rideaux pleins sont interdits, sauf impératif à justifier. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons doivent être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

4 - Aspect des toitures :

➤ En zones UB & UB1 :

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faitage.

En zones UB & UB1, les toitures-terrasses non végétalisées sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions.

Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles (qui elle ne pourra en aucun cas être accessible, hormis pour l'entretien). Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Elles peuvent être autorisées pour les annexes, sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les matériaux et teintes de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise..).

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pente des toitures doit être comprise entre 40 % et 60 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme ronde, bulbeuse, sous forme de dôme ou de toitures à la « Mansart ».

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes :

- Les châssis de toit doivent être implantés dans le prolongement des ouvertures existantes en façade et être intégrés au plan de la toiture.

- La dimension des châssis de toiture ne doit pas excéder 0.78 m x 0.98 m. **Une dimension supérieure peut toutefois être tolérée pour les locaux à usage d'activités ; à l'appréciation de l'autorité compétente.**
- Les verrières sont autorisées.
- Sont interdits :
 - Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
 - Les châssis de toiture qui, par leurs emplacements et/ou leurs dimensions et/ou leurs morphologies, sont susceptibles de créer un déséquilibre dans le traitement de la toiture.
- Les ouvrages d'éclairage de type lucarne à deux pans doivent présenter une ligne de faîtage horizontale.
- Seules les souches de cheminées et les antennes (sous réserve de l'article UB 11-6) sont autorisées en saillie de toiture.

➤ **En zone UBe :**

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

Les tuiles seront obligatoirement de couleur brun vieilli.

5 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles doivent obligatoirement être à claire-voie et ne comporter aucun dispositif occultant autre que végétal.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle peut être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.

- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur. Une haie peut être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. doivent se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 2 m. de hauteur ; une haie pourra leur être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir.

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

Ces hauteurs maximales autorisées peuvent être diminuées à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours, selon l'avis de l'autorité compétente et conformément à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

La hauteur et l'aspect de la clôture doivent tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsythia, cornouiller, buddleia, troènes, aubépines, lilas, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

Le long de l'avenue des Grottes et du boulevard Jean Jaurès, les murs de soutènement en pierre à l'amont de la rue doivent être maintenus ; ils doivent être reconstruits (avec les mêmes caractéristiques), notamment s'il est prévu un élargissement avec emplacement réservé répertorié au plan de zonage. Des accès piétons ou véhicules sont tolérés, à raison d'un par unité foncière.

Un garage réalisé dans le mur et directement accessible depuis le domaine public peut également être toléré, s'il constitue un local enterré ou semi-enterré à l'appui du mur de soutènement.

6 – Antennes et éléments techniques :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade.

Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les boîtes aux lettres doivent être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur en façade ou du mur de clôture.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture.

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. En façade sur cour, ces dispositifs seront habillés pour une meilleure intégration.

Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc, cuivre ou acier galvanisé non peint. Le parcours de descente suivra les limites du bâtiment, ou en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments, et ne seront en aucun cas appliquées sur les façades.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés.

Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade ou de clôture.

7- Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Article UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Généralités :

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

Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont de 5.00 m x 2.50 m.

Chaque emplacement de stationnement devra disposer d'une zone de dégagement d'au moins 5 m. de profondeur.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, ou à usage principal tertiaire, sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement (habitants ou salariés), constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (1.50 m² par logement minimum).

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (représentant au minimum 1.5 % de la surface de plancher totale à destination de bureaux).

Toute place de stationnement existante supprimée doit être compensée par la création d'une nouvelle place sur le terrain, répondant aux mêmes caractéristiques.

Les aires de stationnement à l'aire libre doivent observer un recul minimal d'1.50 m. par rapport aux limites séparatives pour permettre la plantation d'une haie.

2 – Règles générales :

➤ En zones UB & UB1 :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places pour tout logement créé.

50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction ou réalisées sous forme d'abri clos ou non.

En cas de décimale, cette obligation sera arrondie à l'unité supérieure.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Par ailleurs pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement (article L. 151-35 du code de l'urbanisme).

Des emplacements supplémentaires réservés au stationnement des visiteurs doivent également être prévus pour les opérations de logements collectifs : ils doivent représenter au minimum 10 % du nombre de places requis et peuvent être situés en surface.

Pour les constructions et installations à usage touristique (hôtel ou résidence de tourisme) ou de restauration :

- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre ou appartement + 1 place par tranche de 15 m² pour les locaux communs,
- destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration, si celle-ci est supérieure à 30 m² de surface de plancher (en deçà, aucune place n'est exigée).

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services et les PME-PMI :

- si la surface est inférieure ou égale à 100 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface.

Toute surface de plancher résiduelle supérieure ou égale à 25 m² suppose la réalisation d'une place.

- si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement ;

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif ou public :

- l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

3 – Cas particuliers :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes, n'ayant pas pour effet la création de logements supplémentaires.

En ce qui concerne les réhabilitations, les changements de destination ou les aménagements de combles à l'origine de création de logements, il sera exigé une place de stationnement pour chaque unité nouvelle d'habitation créée.

4 – Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admise la possibilité suivante :

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations figurant dans le présent article, il peut être tenu quitte de ces 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 (article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme).

➤ **En zone UBe :**

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1- Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces verts :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou encore d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause et en zones UB & UB1 :

- 30 % au moins de la superficie du terrain doit être traité en espace vert ou paysager à dominante fortement végétale, dont la moitié en pleine terre pour tout projet de construction.
- Un minimum d'un arbre par tranche de 100 m² de la superficie du terrain traitée en espace vert ou paysager est exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.
- La dissimulation des aires de stationnement est privilégiée.
- Les normes précitées peuvent être divisées par 2 pour tout équipement public ou d'intérêt collectif : équipements scolaires, centres de secours, équipements sportifs, etc.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.
- Les arbres classés et protégés en tant qu'« éléments remarquables de paysage » (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ne peuvent être abattus, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. Par ailleurs, toute construction à édifier doit sauvegarder et mettre en valeur les arbres considérés comme tel (repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique).
- Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- Les murs amont de soutènement en pierre implantés le long de la R.D. 1005, du boulevard Jean Jaurès et de l'avenue des Grottes doivent être maintenus.
- Les jardins répertoriés au plan de zonage doivent être conservés et entretenus (article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Les rives des cours d'eau non domaniaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction, dans les conditions définies à l'article UB 7.
- Pour les opérations de plus de 25 logements, il peut être exigé l'aménagement d'un espace collectif extérieur destiné à des activités récréatives, adapté à l'importance du projet, pouvant notamment comprendre une aire de jeux pour enfants.

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de faire en sorte que les espaces minéraux (notamment ceux réservés au stationnement) favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale uniquement...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Article UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UC

Zone essentiellement située sur le coteau, à l'amont de la voie ferrée, le long des avenues de Larringes et de la Détanche jusqu'au niveau de l'avenue de Gavot et du boulevard du Clou.

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat dense, en mixité ou non avec des activités (commerces, services, tourisme...).

On distingue un **secteur UC1** dans lequel une hauteur maximale particulière est définie, afin de préserver les points de vue depuis l'avenue de Larringes.

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

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.2 ci-dessous ;
- les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation) ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.2. ci-dessous ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à usage d'industrie, les lotissements à usage d'activités du secteur secondaire ;
- les dépôts de véhicules (entreprises de stockage et de cassage de voitures) et de matériaux inertes, ainsi que les entrepôts ;
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- les constructions à usage agricole ;

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions ou installations admises dans la zone.

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions résidentielles et tertiaires périphériques du centre-ville, et notamment :

- l'habitation,
- les hôtels, restaurants et résidences de tourisme,
- les bureaux, services et activités artisanales et commerciales de proximité,
- les équipements publics ou collectifs,
- les constructions et installations d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles énumérées ci-dessus.
- les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports
 - les aires de stationnement ouvertes au public.

2.2. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités commerciales, les entrepôts commerciaux, les PME-PMI, les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés ci-dessus, ne peuvent être admis que dans la mesure où par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les activités artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'environnement, et notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets industriels.
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au

classement, et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'environnement, notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets industriels.

- Les constructions situées le long des voies indiquées au plan relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres, à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n°2011192-0074 du 11.07.2011).
- Toute opération comportant plus de 12 logements se verra imposer un quota minimal de logements sociaux, en fonction de sa localisation et de son importance, afin que la commune dispose d'un minimum de 25 % de logements sociaux, conformément à la loi.
- Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements doivent comporter un minimum de 20 % de logements de type T4 ou plus.
- Les éléments de patrimoine bâti et paysagers considérés comme remarquables doivent être conservés. Leur démolition n'est autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre de réaliser un projet présentant un caractère d'intérêt général. La restauration ou l'extension de ces bâtiments doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux. La liste complète de ces éléments est jointe en annexe du présent règlement.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m. de hauteur ou de profondeur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UA 11-5, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les

caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par terrain dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

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

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente **inférieure ou égale à 5 %** de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas de portail électrique.

Toutefois, il peut être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

2 – Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la couronne périphérique du centre-ville.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- **Pour les voies à double sens** : au moins 8.30 m. de plate-forme, dont 5.50 m. de chaussée.
- **Pour les voies à sens unique** : au moins 6 m. de plate-forme, dont 3.50 m. de chaussée.

Toutefois, pour les voies présentant des antennes en impasse non susceptibles de pouvoir desservir d'autres parcelles, la largeur minimale de ces antennes de voirie est ramenée à 5 mètres de plate-forme, sous réserve que la voie principale de l'opération respecte le calibre imposé ci-dessus.

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,
- à titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.
- à condition qu'elles soient aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour

La largeur des voies d'accès aux bâtiments d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m.

Un dispositif de rampe chauffante doit être installé en cas de pente supérieure à 15 %.

Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal.

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Dans les secteurs desservis, toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, après qu'aient éventuellement été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un puits perdu réalisé selon les règles de l'art et avec l'accord de l'autorité compétente (uniquement pour les maisons individuelles).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Au-delà de 200 m² de surfaces imperméabilisées, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu, dont les dimensions seront déterminées par les services techniques compétents. En cas de lotissement, doit être prise en compte la surface totale du lotissement, voirie incluse.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

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

Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

6 - Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), l'autorité compétente peut tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Article UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 – Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2- Règle générale :

Dans le tronçon repéré au document graphique, les constructions doivent respecter la marge de recul minimum imposée par rapport à la R.D. 1005 (soit 8 m. minimum, en partie Est : front de lac, quai Paul Léger).

En dehors de ce tronçon, les constructions doivent respecter une distance minimale de 3 m. mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ; à l'exception des constructions de garages individuels qui peuvent être autorisées dans la marge de recul, en cas de mur de soutènement ou si la pente du terrain naturel est supérieure à 20 %.

Les piscines doivent observer un recul minimal de 3 m. par rapport aux voies ; le retrait étant mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

3 – Cas particuliers :

- Des travaux de modification de façade ou de surélévation sur des constructions à usage d'habitation, dont l'implantation ne respecte pas les reculements définis ci-dessus, peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans ces reculements.
- Pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée à l'alignement ou en retrait inférieur à celui qui résulte des dispositions précédentes, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – Généralités :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Sur les tronçons identifiés au document graphique, les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute nouvelle utilisation et occupation sur une bande de 10 m. minimum de part et d'autre de l'axe de ceux-ci. En cas d'encaissement du lit, les marges de recul sont calculées à partir du sommet de la rupture de pente. Les terrassements et dépôts de matériaux y sont également interdits.

Par ailleurs, il est précisé que le busage des cours d'eau est interdit. Toutefois, il pourra être autorisé d'effectuer des travaux de protection d'un cours d'eau dans le cadre d'un projet d'intérêt général, sous réserve d'un avis favorable de la D.D.T.

2- Règle générale :

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative ou de la limite de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > H/2$), avec un minimum de 6 m.

Les annexes et piscines doivent observer un recul minimal de 4 m. par rapport aux limites séparatives ; pour ces dernières le retrait est mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

3 – Cas particulier :

L'implantation en limite séparative peut être autorisée dans les cas suivants :

- Lorsque la construction s'appuie sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un tènement voisin ; à condition de s'inscrire dans le respect du gabarit de celles-ci ;
- En cas de constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation en limite séparative ou limite de fonds peut être autorisée dans le cas de bâtiments annexes, accolés ou non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3.50 m (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et l'emprise au sol 20 m². La longueur des murs édifiés le long d'une limite séparative ne peut excéder 10 mètres.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ou à la limite de fonds de parcelle ne soit pas diminuée.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1 – Généralités :

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m. ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

2 – Règle générale :

Les constructions peuvent être contiguës.

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 6 mètres.

Cette distance est réduite à 3 mètres pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50 m au faitage (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et les piscines.

3 – Cas particuliers :

Il peut être dérogé à la règle ci-dessus lorsque l'état bâti initial ou environnant le justifie.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance entre deux bâtiments ne soit pas diminuée.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

1 – Règle générale :

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

Un bonus de 20 % d'emprise au sol est accordé pour les constructions à vocation touristique (hôtel, résidence de tourisme...).

Article UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes (surélévation) ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-avant ne doit pas dépasser 10 m. à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de l'attique en cas de toiture-terrasse et 13 m. **au point le plus haut.**

Elle doit également tenir compte de la hauteur des constructions voisines, dans un souci d'intégration du bâti dans son environnement : dans certains cas précis, une hauteur supérieure peut être tolérée ou une hauteur inférieure peut être exigée, selon l'appréciation de l'autorité compétente.

En cas d'attique, celui-ci doit présenter une hauteur de 3 mètres maximum par rapport au niveau de la dalle, ne pas excéder 65 % de la surface de la dalle et présenter un recul d'1.50 m. minimum côté rue.

En zone UC1, cette hauteur maximale est ramenée à 11 m. au faîtage pour toute construction.

Article UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction. Par ailleurs, toute construction appartenant à cette catégorie ne peut être démolie, sauf si un motif de sécurité publique ou un projet d'intérêt général le justifie.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes dans le voisinage immédiat, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux, en façade comme en toiture.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, sauf pour les constructions annexes.

Chaque façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m. Une tolérance peut être accordée pour les constructions semi-enterrées ; à l'appréciation de l'autorité compétente.

2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par un mur de soutènement,
- soit par des plantations

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

3- Aspect des façades :

Toute proposition de teinte doit être appréciée par l'autorité compétente.

Les teintes d'enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (y compris les annexes), ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

L'utilisation de teintes trop vives, y compris le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Les constructions présentant des parties boisées peuvent être autorisées.

Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

Les garde-corps des balcons et des loggias doivent être fins et ajourés et obligatoirement traités en maçonnerie, en ferronnerie, en bois ou en verre (opaque ou transparent non coloré). Ils ne doivent pas comporter de dispositifs occultants (canisses...).

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les débords des balcons des façades situés dans les marges de recul fixées à l'article UC 6 doivent être situés à au moins 4.30 m. du sol (calcul effectué en tous points à partir du niveau de la voie).

Les barbacanes sont interdites.

La fermeture de balcon ou de loggia est interdite sauf dans le cas d'un projet d'ensemble portant sur la totalité d'au moins une façade.

4- Les ouvertures et menuiseries

Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. Les menuiseries seront peintes dans une couleur différente de la façade.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

De nouvelles ouvertures peuvent être admises à conditions qu'elles respectent la grille de percements et la dimension des percements déjà existants.

En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans l'embrasure des fenêtres.

5 - Aspect des toitures :

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ; dans ce cas, l'appui du toit devra être plus haut que le chéneau.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions. Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles (qui elle ne pourra en aucun cas être accessible, hormis pour l'entretien). Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Elles peuvent être autorisées pour les annexes, sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les matériaux et teintes de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pente des toitures doit être comprise entre 40 % et 60 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme ronde, bulbeuse, sous forme de dôme ou de toitures à la « Mansart ».

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes :

- La dimension des châssis de toiture ne doit pas excéder 0.78 m x 0.98 m. **Une dimension supérieure peut toutefois être tolérée pour les locaux à usage d'activités ; à l'appréciation de l'autorité compétente.**
- Les verrières sont autorisées.
- Sont interdits :

- Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
- Les châssis de toiture qui, par leurs emplacements et/ou leurs dimensions et/ou leurs morphologies, sont susceptibles de créer un déséquilibre dans le traitement de la toiture.

Les ouvrages d'éclairage de type lucarne à deux pans doivent présenter une ligne de faîtage horizontale.

Seules les souches de cheminées et les antennes (sous réserve de l'article UC 11-7) sont autorisées en saillie de toiture.

6 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles doivent obligatoirement être à claire-voie et ne comporter aucun dispositif occultant.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle peut être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.
- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés (sauf impossibilité), l'ensemble ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur. Une haie peut y être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. doivent se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 2 m. de hauteur ; une haie pourra leur être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Ces hauteurs maximales autorisées peuvent être diminuées à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours, selon l'appréciation de l'autorité compétente et conformément à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir. Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsythia, cornouiller, buddleia, troènes, aubépines, lilas, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

Le long de la R.D. 1005 (à l'Est de la commune), de l'avenue des Grottes et de la rue du Vieux Moulin, les murs de soutènement en pierre à l'amont de la voie doivent être maintenus ; ils seront reconstruits (avec les mêmes caractéristiques) en cas de démolition, notamment s'il est prévu un élargissement avec emplacement réservé répertorié au plan de zonage.

Des accès piétons ou véhicules sont tolérés à raison d'un par unité foncière.

Un garage réalisé dans le mur et directement accessible depuis le domaine public peut également être toléré, s'il constitue un local enterré ou semi-enterré à l'appui du mur de soutènement.

Dans les autres cas, compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

7 – Antennes et éléments techniques :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade.

Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faîtage.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les boîtes aux lettres doivent être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur en façade ou du mur de clôture.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture.

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. En façade sur cour, ces dispositifs seront habillés pour une meilleure intégration.

Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc, cuivre ou acier galvanisé non peint. Le parcours de descente suivra les limites du bâtiment, ou en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments, et ne seront en aucun cas appliquées sur les façades.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés.

Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade ou de clôture.

8- Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Article UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Généralités :

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

Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont de 5.00m x 2.50m.

Chaque emplacement de stationnement devra disposer d'une zone de dégagement d'au moins 5 m. de profondeur.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, ou à usage principal tertiaire, sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement (habitants ou salariés), constitué

notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (1.50 m² par logement minimum).

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (représentant au minimum 1.5 % de la surface de plancher totale à destination de bureaux).

Toute place de stationnement existante supprimée doit être compensée par la création d'une nouvelle place sur le terrain, répondant aux mêmes caractéristiques.

Les aires de stationnement à l'aire libre doivent observer un recul minimal d'1.50 m. par rapport aux limites séparatives pour permettre la plantation d'une haie.

2 – Règles générales :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places pour tout logement créé.

50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction ou réalisées sous forme d'abri clos ou non.

En cas de décimale, cette obligation sera arrondie à l'unité supérieure.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Par ailleurs pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement (article L. 151-35 du code de l'urbanisme).

Des emplacements supplémentaires réservés au stationnement des visiteurs doivent également être prévus pour les opérations de logements collectifs : ils doivent représenter au minimum 10 % du nombre de places requis et peuvent être situés en surface.

Pour les constructions et installations à usage touristique (hôtel ou résidence de tourisme) ou de restauration :

- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre ou appartement + 1 place par tranche de 15 m² pour les locaux communs,

- destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration, si celle-ci est supérieure à 30 m² de surface de plancher (en deçà, aucune place n'est exigée).

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services et les PME-PMI :

- si la surface est inférieure ou égale à 100 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Toute surface de plancher résiduelle supérieure ou égale à 25 m² suppose la réalisation d'une place.
- si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement ;

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif ou public :

- l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

3 – Cas particuliers :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes, n'ayant pas pour effet la création de logements supplémentaires.

En ce qui concerne les réhabilitations, les changements de destination ou les aménagements de combles à l'origine de création de logements, il est exigé une place de stationnement pour chaque unité nouvelle d'habitation créée.

4 – Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admise la possibilité suivante :

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations figurant dans le présent article, il peut être tenu quitte de ces 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 (article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme).

Article UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1- Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces verts :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés, ou encore d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause :

- 40 % au moins de la superficie du terrain devront être traités en espace vert ou paysager à dominante fortement végétale, dont la moitié en pleine terre pour tout projet de construction.
- Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m² de la superficie du terrain traitée en espace vert ou paysager est exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.
- La dissimulation des aires de stationnement est privilégiée.
- Les normes précitées peuvent être divisées par 2 pour tout équipement public ou d'intérêt collectif : équipements scolaires, centres de secours, équipements sportifs, etc.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.
- Les arbres classés et protégés en tant qu'« éléments remarquables de paysage » (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ne peuvent être abattus, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. Par ailleurs, toute construction à édifier doit sauvegarder et mettre en valeur les arbres considérés comme tel (repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique).
- Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- Les terrasses végétales ou minérales supportées par les murs amont de soutènement en pierre implantés le long de la R.D. 1005 (à l'est de la commune), de l'avenue des Grottes et de la rue du Vieux Moulin doivent être maintenues.
- Les jardins répertoriés au plan de zonage doivent être conservés et entretenus (article L 151.23 du Code de l'Urbanisme).
- Les rives des cours d'eau non domaniaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction, dans les conditions définies à l'article UC 7.
- Pour les opérations de plus de 25 logements, il peut être exigé l'aménagement d'un espace collectif extérieur destiné à des activités récréatives, adapté à l'importance du projet, pouvant notamment comprendre une aire de jeux pour enfants.

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de faire en sorte que les espaces minéraux (notamment ceux réservés au stationnement) favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale uniquement...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Article UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UD

Zones situées en partie haute et sud de la commune (coteau), ainsi que dans le secteur des Mouettes.

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat résidentiel de faible densité, tout en tenant compte du caractère particulier des secteurs suivants :

- **Zone UD :** prévoyant des règles incitatives à l'habitat résidentiel de moyenne densité.
- **Zone UDc :** prévoyant des règles incitatives à l'habitat intermédiaire (individuel groupé ou petit collectif).
- **Zone UD1 :** concernant le secteur des Mateirons, prévoyant des règles destinées à préserver l'esprit de ce lotissement aéré et très végétalisé (héritage historique à valeur patrimoniale).

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

Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2-2 ci-dessous ;
- les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à usage d'industrie, les lotissements à usage d'activités ;
- les dépôts de véhicules (entreprises de stockage et de cassage de voitures) et de matériaux inertes, ainsi que les entrepôts ;
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;

- les constructions à usage agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions ou installations admises dans la zone.
- les alignements de plus de deux garages sur rue ou visibles de la voie ;

Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions résidentielles de faible densité, et notamment :

- l'habitation,
- les hôtels, restaurants et résidences de tourisme,
- les commerces de détail ou de proximité,
- les équipements publics ou collectifs,
- les constructions et installations d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles énumérées ci-dessus.
- les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports
 - les aires de stationnement ouvertes au public.

2.2. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les bureaux, services et activités commerciales (autres que celles définies à l'article 2.1.) ou artisanales, dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale (représentant une surface de plancher maximale de 100 m²).
- Les constructions situées le long des voies indiquées au plan relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres, à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n°2011192-0074 du 11.07.2011).
- Toute opération comportant plus de 12 logements se verra imposer un quota minimal de logements sociaux, en fonction de sa localisation et de son importance, afin que la commune dispose d'un minimum de 25 % de logements sociaux, conformément à la loi.

- Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements doivent comporter un minimum de 20 % de logements familiaux (T4 ou plus).
- Les éléments de patrimoine bâti et paysagers considérés comme remarquables doivent être conservés. Leur démolition n'est autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre de réaliser un projet présentant un caractère d'intérêt général. La restauration ou l'extension de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère architectural des lieux. La liste complète de ces éléments est jointe en annexe du présent règlement.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UD 11-5, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par terrain dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

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

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente **inférieure ou égale à 5 %** de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas de portail électrique.

Toutefois, il peut être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

2 – Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la couronne périphérique du centre-ville.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- **Pour les voies à double sens :** au moins 8.30 m. de plate-forme, dont 5.50 m. de chaussée.
- **Pour les voies à sens unique :** au moins 6 m. de plate-forme, dont 3.50 m. de chaussée.

Toutefois, pour les voies présentant des antennes en impasse non susceptibles de pouvoir desservir d'autres parcelles, la largeur minimale de ces antennes de voirie est ramenée à 5 mètres de plate-forme, sous réserve que la voie principale de l'opération respecte le calibre imposé ci-dessus.

Les voies doivent être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses peuvent être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,
- à titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.
- à condition qu'elles soient aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour

La largeur des voies d'accès aux bâtiments d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m.

Un dispositif de rampe chauffante doit être installé en cas de pente supérieure à 15 %.

Article UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal.

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur doit réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Dans les secteurs desservis, toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, après qu'aient éventuellement été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les

solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un puits perdu réalisé selon les règles de l'art et avec l'accord de l'autorité compétente (uniquement pour les maisons individuelles).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Au-delà de 200 m² de surfaces imperméabilisées, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu, dont les dimensions seront déterminées par les services techniques compétents. En cas de lotissement, doit être prise en compte la surface totale du lotissement, voirie incluse.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

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

Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouillage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

6 - Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), l'autorité compétente peut tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Article UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter les caractéristiques suivantes :

- **En zones UD et UDc** : il n'est pas fixé de règle

- **En zone UD1** : tout terrain ne peut supporter qu'une seule construction principale.

Article UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 – Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2 – Règle générale :

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m.

- par rapport à l'alignement existant ou à créer,
- ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les piscines doivent être implantées à 5 m. minimum de l'alignement existant ou à créer ; le retrait étant mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

3 – Cas particuliers :

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble (lotissement), et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
- pour l'adaptation de garage, quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès ;
- pour des travaux de modification de façade ou de surélévation sur des constructions à usage d'habitation, dont l'implantation ne respecte pas les reculements définis ci-dessus, à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans ces reculements.
- pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée à l'alignement ou en retrait inférieur à celui qui résulte des dispositions précédentes, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – Généralités :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

Sur les tronçons identifiés au document graphique, les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute nouvelle utilisation et occupation sur une bande de 10 m. minimum de part et d'autre de l'axe de ceux-ci. En cas d'encaissement du lit, les marges de recul sont calculées à partir du sommet de la rupture de pente. Les terrassements et dépôts de matériaux y sont également interdits.

Par ailleurs, il est précisé que le busage des cours d'eau est interdit. Toutefois, il pourra être autorisé d'effectuer des travaux de protection d'un cours d'eau dans le cadre d'un projet d'intérêt général, sous réserve d'un avis favorable de la D.D.T.

2 – Règle générale :

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative ou de la limite de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à 6 m.

Cette distance est portée à 10 m. en zone UD1.

Les annexes et piscines doivent observer un recul minimal de 4 m. par rapport aux limites séparatives ; pour ces dernières le retrait est mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

3 – Cas particuliers :

L'implantation en limite séparative peut être autorisée dans les cas suivants :

- Lorsque la construction s'appuie sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un tènement voisin ; à condition de s'inscrire dans le respect du gabarit de celles-ci ;
- En cas de constructions de volume et d'aspect homogènes, et édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
- En cas de constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation en limite séparative ou en limite de fonds peut être autorisée dans le cas de bâtiments annexes, accolés ou non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances, dont la hauteur au faitage n'excède pas 3.50 m (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et l'emprise au sol 20 m². La longueur des murs édifiés le long d'une limite séparative ne peut excéder 10 mètres.

En zone UD, cette règle s'applique également pour les extensions de logements de plain-pied.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ou à la limite de fonds de parcelle ne soit pas diminuée.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1 – Généralités :

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m. ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

2 – Règle générale :

Les constructions peuvent être contiguës.

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres.

Cette distance est réduite à 4 mètres pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3.50 m au faitage (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et les piscines.

3 – Cas particuliers :

Il peut être dérogé à la règle ci-dessus lorsque l'état bâti initial ou environnant le justifie.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance entre deux bâtiments ne soit pas diminuée.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Article UD 9 - EMPRISE AU SOL

En zones UD et UDc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain.

Un bonus de 20 % d'emprise au sol est accordé pour les constructions à vocation touristique (hôtel, résidence de tourisme...).

Par ailleurs, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 15 % en zone UD1.

Article UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édicules techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs et les systèmes de ventilation ou de climatisation.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes (surélévation) ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :

➤ **En zones UD et UD1 :**

- 7 m. à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de l'attique en cas de toiture-terrasse et 10 m. au point le plus haut.

➤ **En zone UDc :**

- 8.50 m. à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de l'attique en cas de toiture-terrasse et 11.50 m au point le plus haut.

Elle doit également tenir compte de la hauteur des constructions voisines, dans un souci d'intégration du bâti dans son environnement : dans certains cas précis, une hauteur supérieure peut être tolérée ou une hauteur inférieure peut être exigée, selon l'appréciation de l'autorité compétente.

En cas d'attique, celui-ci ne doit pas excéder 65 % de la surface de la dalle et présenter un recul d'1.50 m. minimum côté rue.

Article UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction. Par ailleurs, toute construction appartenant à cette catégorie ne peut être démolie, sauf si un motif de sécurité publique ou un projet d'intérêt général le justifie.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes dans le voisinage immédiat, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux, en façade comme en toiture, **sans toutefois exclure l'innovation et la création architecturales, ni faire obstruction à la densification progressive de la zone, particulièrement en zone UDC.**

En zone UD1, les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, sauf pour les constructions annexes.

Chaque façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m. Une tolérance peut être accordée pour les constructions semi-enterrées ; à l'appréciation de l'autorité compétente.

2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les exhaussements et affouillements de sol liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par un mur de soutènement,
- soit par des plantations

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

3 - Aspect des façades :

Toute proposition de teinte doit être appréciée par l'autorité compétente.

Les teintes d'enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (y compris les annexes), ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

L'utilisation de teintes trop vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Les constructions présentant des parties boisées peuvent être autorisées.

Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

Les garde-corps des balcons et des loggias doivent être fins et ajourés et obligatoirement traités en maçonnerie, en ferronnerie, en bois ou en verre (opaque ou transparent non coloré). Ils ne doivent pas comporter de dispositifs occultants (canisses...). Les matériaux réfléchissants sont interdits.

4- Les ouvertures et menuiseries

Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. Les menuiseries seront peintes dans une couleur différente de la façade.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries. De nouvelles ouvertures peuvent être admises à conditions qu'elles respectent la grille de percements et la dimension des percements déjà existants.

En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans les embrasures de fenêtres.

5 - Aspect des toitures :

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions. Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles (qui elle ne pourra en aucun cas être accessible, hormis pour l'entretien). Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Elles peuvent être autorisées pour les annexes, sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les matériaux et teintes de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pente des toitures doit être comprise entre 40 % et 60 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme ronde, bulbeuse, sous forme de dôme ou de toitures à la « Mansart ».

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non

saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci. Ils sont interdits en zone UD1 pour des raisons de préservation du cadre paysager du lotissement des Mateirons.

L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes :

- La dimension des châssis de toiture ne doit pas excéder 0.78 m x 0.98 m. Une dimension supérieure peut toutefois être tolérée pour les locaux à usage d'activités ; à l'appréciation de l'autorité compétente.
- Les verrières sont autorisées.
- Sont interdits :
 - Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
 - Les châssis de toiture ayant une physionomie en « pointe de diamant » ou s'y apparentant ainsi que ceux présentant une contre-pente par rapport à la toiture sur laquelle ils s'inscrivent.

Seules les souches de cheminées et les antennes sont autorisées en saillie de toiture (sous réserve des dispositions de l'article UD 11-6).

5 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle peut être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.

Ces hauteurs maximales autorisées peuvent être diminuées à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours, selon l'avis de l'autorité compétente et conformément à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur.

Une haie peut y être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. en limite de propriété sont interdits.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir. Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsythia, cornouiller, buddleia, troènes, aubépines, lilas, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

6 – Antennes et éléments techniques :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade.

Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faîtage.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les boîtes aux lettres doivent être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur en façade ou du mur de clôture.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture.

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. En façade sur cour, ces dispositifs seront habillés pour une meilleure intégration.

Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc, cuivre ou acier galvanisé non peint. Le parcours de descente suivra les limites du bâtiment, ou en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments, et ne seront en aucun cas appliquées sur les façades.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés.

Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade ou de clôture.

7- Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Article UD 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Généralités :

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

Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont de 5.00m x 2.50m.

Chaque emplacement de stationnement devra disposer d'une zone de dégagement d'au moins 5 m. de profondeur.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, ou à usage principal tertiaire, sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement (habitants ou salariés), constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (1.50 m² par logement minimum).

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (représentant au minimum 1.5 % de la surface de plancher totale à destination de bureaux).

Toute place de stationnement existante supprimée doit être compensée par la création d'une nouvelle place sur le terrain, répondant aux mêmes caractéristiques.

Les aires de stationnement à l'aire libre doivent observer un recul minimal d'1.50 m. par rapport aux limites séparatives pour permettre la plantation d'une haie.

2 – Règles générales :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places pour tout logement créé.

50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction ou réalisées sous forme d'abri clos ou non.

En cas de décimale, cette obligation sera arrondie à l'unité supérieure.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Par ailleurs pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement (article L. 151-35 du code de l'urbanisme).

Des emplacements supplémentaires réservés au stationnement des visiteurs doivent également être prévus pour les opérations de logements collectifs : ils doivent représenter au minimum 10 % du nombre de places requis et peuvent être situés en surface.

Pour les constructions et installations à usage touristique (hôtel ou résidence de tourisme) ou de restauration :

- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre ou appartement + 1 place par tranche de 15 m² pour les locaux communs,
- destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration, si celle-ci est supérieure à 30 m de surface de plancher (en deçà, aucune place n'est exigée).

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services :

- si la surface est inférieure ou égale à 100 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Toute surface de plancher résiduelle supérieure ou égale à 25 m² suppose la réalisation d'une place.

- si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif ou public :

- l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

3 – Cas particuliers :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes, n'ayant pas pour effet la création de logements supplémentaires.

En ce qui concerne les réhabilitations, les changements de destination ou les aménagements de combles à l'origine de création de logements, il sera exigé une place de stationnement pour chaque unité nouvelle d'habitation créée.

4 – Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admise la possibilité suivante :

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations figurant dans le présent article, il peut être tenu quitte de ces 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 (article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme).

Article UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1- Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces verts :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés, ou encore d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et de la sensibilité des zones concernées.

En tout état de cause :

- Les espaces non affectés à la construction doivent être traités en espaces verts ou paysagers :
 - **En zones UD & UDc** : sur au moins 50 % de la surface totale du tènement, dont la moitié en pleine terre.
 - **En zone UD1** : sur au moins 65 % de la surface totale du tènement, exclusivement en pleine terre.
- Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m² de la superficie du terrain est exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.
- La dissimulation des aires de stationnement est privilégiée.

- Les normes précitées peuvent être divisées par 2 pour tout équipement public ou d'intérêt collectif : équipements scolaires, centres de secours, équipements sportifs, etc.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.
- Les arbres classés et protégés en tant qu'« éléments remarquables de paysage » (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ne peuvent être abattus, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. Par ailleurs, toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres considérés comme tel (repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique).
- Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- Les rives des cours d'eau non domaniaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction, dans les conditions définies à l'article UD 7.
- Pour les opérations de plus de 25 logements, il peut être exigé l'aménagement d'un espace collectif extérieur destiné à des activités récréatives, adapté à l'importance du projet, pouvant notamment comprendre une aire de jeux pour enfants.

Dans la zone UD1 en particulier, les aménagements projetés devront respecter, voire renforcer "l'esprit" des caractéristiques paysagères d'origine du secteur des Mateirons, et donc de ses structures végétales. Pour ce faire, les aménagements projetés intégreront les abattages éventuels et les replantations nécessaires au renouvellement "paysager" de cette zone.

Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UD 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de faire en sorte que les espaces minéraux (notamment ceux réservés au stationnement) favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

En zone UD1, il est recommandé que tous les espaces minéraux créés soient perméables.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale uniquement...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Article UD 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UE

Zone exclusivement réservée à l'accueil des équipements publics ou collectifs, ainsi que des constructions d'intérêt général.

Compte-tenu de l'importance numérique et spatiale, ainsi que de la diversité de ces équipements, on distingue :

- **La zone U_{Ee} :** à vocation de gestion et de développement des équipements publics ou collectifs, qu'ils soient scolaires, sportifs, sanitaires, socioculturels, institutionnels, etc. :

secteurs du Martelay et de la plage municipale, cimetière des Bocquies, de l'école de la Détanche, du centre MGEN, de l'école maternelle du Mur Blanc et crèche, du stade (Passerat), des Services Techniques municipaux (Aux Tours), des groupes scolaires des Hauts d'Evian, de la MAPAD (aux Verdannes), de l'EHPAD des Sources et du tènement accueillant la future caserne des pompiers aux Verdannes.

- **La zone U_{Et} :** à vocation de gestion et de développement des équipements touristiques, autorisant principalement les activités hôtelières et para-hôtelières (résidences de tourisme), de restauration et de services liés au tourisme (de loisirs, de santé ou d'affaires) :

secteurs du Hilton, du V.V.F., du golf, du Bellevue, du Beau-Rivage, de l'hôtel Royal, des résidences de tourisme « Odalys » et « Les Terrasses du Lac ».

- **La zone U_{Et1} :** à vocation de gestion (et d'extension éventuelle) de l'établissement thermal, dans le respect de ses sensibilités propres.

➤

- **La zone U_{Ete} :** à vocation mixte d'équipements publics, collectifs et touristiques du centre-ville :

secteurs de l'Hôtel de Ville, du Casino et de l'ancien établissement thermal (front de lac).

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

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UE 2 sont interdites.

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1. Ne sont admises, hormis en zone UEt, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et équipements publics ou collectifs.
- Les constructions et installations d'intérêt général.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics.
- Les constructions et installations destinées aux activités sportives et de loisirs.
- Les hôtels, les résidences de tourisme et autres structures para-hôtelières.
- Les restaurants.
- Les parcs de stationnement.
- Les constructions légères, transportables, non fondées, ainsi que les édicules et annexes fondés suivants :
 - Constructions, ouvrages ou équipements publics.
 - Extensions mesurées des activités autorisées.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- L'ensemble des annexes fonctionnelles des occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus.
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements (sauf dans les Espaces Boisés Classés).

2.2. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises, en toutes zones, que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'équipement.
- Les constructions à usage d'activités commerciales, dans la mesure où celles-ci sont liées au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone.

- Les aires de jeux, de sports ou de loisirs, dans la mesure où elles se présentent comme des aménagements respectueux du caractère des lieux considérés.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone.
- Les constructions situées le long des voies indiquées au plan relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres, à condition qu'elles prennent en compte l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (cf. arrêté préfectoral n°2011192-0074 du 11.07.2011).
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UE 11-5, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

2.3. En zones UEt sont uniquement admis :

- Les hôtels, les résidences de tourisme et autres structures para-hôtelières.
- Les constructions et installations d'intérêt général.
- Les constructions et installations destinées aux activités sportives et de loisirs.
- Les restaurants.
- Tous les équipements et installations liés au fonctionnement des constructions mentionnées ci-dessus.

SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

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

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

Les groupes de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente **inférieure ou égale à 5 %** de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas de portail électrique.

Toutefois, il pourra être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

2 – Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la couronne périphérique du centre-ville.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- **Pour les voies à double sens :** au moins 8.30 m. de plate-forme, dont 5.50 m. de chaussée.

➤ **Pour les voies à sens unique** : au moins 6 m. de plate-forme, dont 3.50 m. de chaussée.

Toutefois, pour les voies présentant des antennes en impasse non susceptibles de pouvoir desservir d'autres parcelles, la largeur minimale de ces antennes de voirie est ramenée à 5 mètres de plate-forme, sous réserve que la voie principale de l'opération respecte le calibre imposé ci-dessus.

Les voies doivent être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,
- à titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.
- à condition qu'elles soient aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour

La largeur des voies d'accès aux bâtiments autorisés dans la zone ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m.

Un dispositif de rampe chauffante doit être installé en cas de pente supérieure à 15%.

Servitude de marchepied :

Tout propriétaire, locataire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain du lac Léman, est tenu de laisser un espace libre de 3.25 m. le long de la berge

Article UE 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal.

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Dans les secteurs desservis, toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, après qu'aient éventuellement été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Au-delà de 200 m² de surfaces imperméabilisées, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu, dont les dimensions seront déterminées par les services techniques compétents. En cas de lotissement, doit être prise en compte la surface totale du lotissement, voirie incluse.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement. Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouillage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

6 - Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), l'autorité compétente peut tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Article UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées en ce qui concerne leur superficie minimum.

Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 – Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2 – Règle générale :

Dans les tronçons repérés au document graphique, les constructions doivent :

- soit respecter l'alignement et la continuité des façades, imposés au document graphique ;
- soit respecter la marge de recul minimum imposée au document graphique

Et en dehors de ces tronçons, les constructions doivent respecter une distance minimale de 3 m.

- par rapport à l'alignement existant ou à créer,
- ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les piscines doivent observer un recul minimal de 3 m. par rapport aux voies ; le retrait étant mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

3 – Cas particulier :

Pour la zone UE bordant la R.D. 1005, toute construction (ou reconstruction) doit respecter le recul minimum particulier imposé au document graphique.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour des travaux de modification de façade ou de surélévation sur des constructions dont l'implantation ne respecte pas les reculements définis ci-dessus, à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans ces reculements.
- pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée à l'alignement ou en retrait inférieur à celui qui résulte des dispositions précédentes, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – Généralités :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2 – Règle générale :

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative ou de la limite de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > H/2$), avec un minimum de 6 m.

Les annexes et piscines doivent observer un recul minimal de 4 m. par rapport aux limites séparatives ; pour ces dernières le retrait est mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

3 – Cas particuliers :

Lorsque le document graphique définit une implantation des constructions sur l'alignement ou sur une ligne d'ordonnancement particulière, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà s'applique à nouveau la règle générale et les autres cas particuliers.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Par ailleurs, les constructions et installations peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, à condition qu'elles présentent une hauteur et un gabarit similaires ;
- si elles sont de volume et d'aspect homogène, et édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
- si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation en limite séparative ou en limite de fonds peut être autorisée dans le cas de bâtiments annexes, accolés ou non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3.50 m (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et l'emprise au sol 20 m².

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1 – Généralités :

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m. ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

2 – Règle générale :

L'implantation des constructions est libre en zone UEe.

Dans les zones UEt, UEte et UEt1 : les constructions peuvent être contiguës.

Dans le cas contraire, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres. Cette distance est réduite à 3 mètres pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3.50 m au faitage (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et les piscines mais portée à 6 mètres si au moins l'une des constructions présente une hauteur à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de l'attique supérieure à 10 mètres.

3 – Cas particuliers :

Il peut être dérogé à la règle ci-dessus lorsque l'état bâti initial ou environnant le justifie.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance entre deux bâtiments ne soit pas diminuée.

Une tolérance peut être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

- En zone UEt (sauf pour la zone UEt de l'hôtel Bellevue) :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 50 %.

- Dans les zones UEe, UEte et UEt1 : il n'est pas fixé de règle.

Article UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édicules techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs et les systèmes de ventilation ou de climatisation.

En zone UEe, les éléments techniques ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, quel que soit leur emprise.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes (surélévation) ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser 12 m. à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de l'attique en cas de toiture-terrasse et 15 m. au point le plus haut.

Elle doit également tenir compte de la hauteur des constructions voisines, dans un souci d'intégration du bâti dans son environnement : dans certains cas précis, une hauteur supérieure peut être tolérée ou une hauteur inférieure peut être exigée, selon l'appréciation de l'autorité compétente.

En cas d'attique, celui-ci doit présenter une hauteur de 3 mètres maximum par rapport au niveau de la dalle, ne pas excéder 65 % de la surface de la dalle et présenter un recul d'1.50 m. minimum côté rue.

En zone UEt1, toute nouvelle construction ou extension des bâtiments existants ne doit pas dépasser la hauteur actuelle de ces bâtiments, moins 2 mètres pour ce qui concerne le bâtiment de la buvette.

Toutefois, des hauteurs supérieures à celles définies ci-avant pourront être admises dans le cas :

- de la réfection ou reconstitution d'éléments architecturaux ayant existé ;

- d'un traitement particulier de toiture, dûment justifié par des impératifs techniques ou de fonctionnement.

En zone UEte, toute nouvelle construction ou extension des bâtiments existants doit présenter une hauteur cohérente avec les immeubles contigus et en respecter la volumétrie.

Article UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 – Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et en zone UEte en particulier, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour ce faire, on se reportera aux dispositions de l'article UAh 11.

2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement urbain et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Pour ce faire, les constructions doivent présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant l'harmonie et les rythmes du paysage urbain.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par un mur de soutènement,
- soit par des plantations

Les annexes et édicules en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

3 - Aspect des façades :

Les équipements autorisés dans la zone, par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés, notamment quant aux percements.

Toute proposition de teinte doit être appréciée par l'autorité compétente.

En tout état de cause :

- En zone UEte uniquement, tous travaux de réhabilitation ou d'extension des bâtiments existants doivent respecter l'architecture desdits bâtiments.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (y compris les annexes), ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).
- Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.
- Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.
- Chaque façade ou élément de façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m. En zone UEe, cette longueur maximale est portée à 40 m.

4 - Aspect des toitures :

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les équipements autorisés dans la zone, par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux et teintes de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

Seules les souches de cheminées et les antennes sont autorisées en saillie de toiture (sous réserve des dispositions de l'article UE 11-6).

5 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle peut être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.
- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés, l'ensemble mur + éléments ajourés ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur. Une haie pourra être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 2 m. de hauteur ; une haie pourra leur être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir.

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsythia, cornouiller, buddleia, troènes, aubépines, lilas, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier doit être apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, doivent contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

6 - Antennes :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade. Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte. Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

Article UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Généralités :

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

Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont de 5.00 m x 2.50 m.

Chaque emplacement de stationnement devra disposer d'une zone de dégagement d'au moins 5 m. de profondeur.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, ou à usage principal tertiaire, sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement (habitants ou salariés), constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (1.50 m² par logement minimum).

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (représentant au minimum 1.5 % de la surface de plancher totale à destination de bureaux).

Toute place de stationnement existante supprimée doit être compensée par la création d'une nouvelle place sur le terrain, répondant aux mêmes caractéristiques.

Les aires de stationnement à l'aire libre doivent observer un recul minimal d'1.50 m. par rapport aux limites séparatives pour permettre la plantation d'une haie.

2 – Règles générales :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage de logement de fonction :

- deux places par logement.

Pour les constructions et installations à usage touristique (hôtel ou résidence de tourisme) ou de restauration :

- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre ou appartement + 1 place par tranche de 15 m² pour les locaux communs,
- destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration, si celle-ci est supérieure à 30 m² de surface de plancher (en deçà, aucune place n'est exigée).

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services :

- si la surface est inférieure ou égale à 100 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif ou public et pour tout projet (public ou privé) réunissant plusieurs types d'occupation ou d'activités :

- l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité

compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

3 – Cas particuliers :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes n'ayant pas pour effet la création de logements ou de chambres d'hôtel supplémentaires.

En ce qui concerne les réhabilitations, les changements de destination ou les aménagements de combles à l'origine de création de logements ou de chambres d'hôtel, il est exigé une place de stationnement pour chaque unité nouvelle d'habitation créée.

4 – Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admise la possibilité suivante :

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations figurant dans le présent article, il peut être tenu quitte de ces 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 (article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme).

Article UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1- Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement 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. Nonobstant toutes

dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces verts :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et de la sensibilité des zones concernées.

En tout état de cause :

- Les espaces non affectés à la construction ou au stationnement doivent être traités en espaces verts ou paysagers.
- Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m² de la superficie du terrain est exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte (uniquement en cas de constructions nouvelles).
- La dissimulation des aires de stationnement est privilégiée.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.
- Les arbres classés et protégés en tant qu'« éléments remarquables de paysage » (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ne peuvent être abattus, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. Par ailleurs, toute construction à édifier doit sauvegarder et mettre en valeur les arbres considérés comme tel (repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique).
- Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de faire en sorte que les espaces minéraux (notamment ceux réservés au stationnement) favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale uniquement ...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Article UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UX

Zone à vocation exclusive d'accueil des activités économiques et de gestion des activités existantes, au lieu-dit « le Seuket » (avenue des Bocquies), située à l'amont de la voie ferrée.

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles relevant de cette vocation unique, en excluant les constructions à usage d'habitation (hormis celles mentionnées à l'article 2.2), et dans une préoccupation qualitative accrue en termes de fonctionnement et de paysage.

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

Article UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article UX 2, sont interdites.

Article UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1. Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

- Les commerces.
- Les bureaux et services.
- Les hôtels d'entreprises.
- Les activités artisanales ou industrielles et les activités commerciales qui s'y rattachent.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés à des activités existantes ou futures.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics.
- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation)
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles autorisées dans la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

2.2. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- La légère extension (représentant au maximum 20 % de la surface de plancher totale existante), ainsi que les annexes fonctionnelles, des constructions à usage d'habitation préexistantes.
- Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, salariés, surveillance ou gardiennage) ;
 - elles sont incluses dans l'enveloppe bâtie du bâtiment abritant l'activité ;
 - leur surface de plancher ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher totale du bâtiment, avec un maximum de 50 m² de surface de plancher par unité d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation unique et le caractère particulier de la zone.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UX 11-5, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

Les groupes de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

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

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente **inférieure ou égale à 5 %** de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas de portail électrique.

Toutefois, il peut être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

2 – Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la couronne périphérique du centre-ville.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- **Pour les voies à double sens :** au moins 8.30 m. de plate-forme, dont 5.50 m. de chaussée.
- **Pour les voies à sens unique :** au moins 6 m. de plate-forme, dont 3.50 m. de chaussée.

Toutefois, pour les voies présentant des antennes en impasse non susceptibles de pouvoir desservir d'autres parcelles, la largeur minimale de ces antennes de voirie est ramenée à 5 mètres de plate-forme, sous réserve que la voie principale de l'opération respecte le calibre imposé ci-dessus.

Les voies doivent être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,
- à titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.
- à condition qu'elles soient aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour

La largeur des voies d'accès aux bâtiments autorisés dans la zone ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m.

Un dispositif de rampe chauffante doit être installé en cas de pente supérieure à 15 %.

Article UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal.

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Toute construction doit disposer d'un bac dégraisseur afin de limiter l'importance des avant rejets vers les stations d'épuration.

3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Dans les secteurs desservis, toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, après qu'aient éventuellement été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Au-delà de 200 m² de surfaces imperméabilisées, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu, dont les dimensions seront déterminées par les services techniques compétents. En cas de lotissement, doit être prise en compte la surface totale du lotissement, voirie incluse.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

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

Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

6 - Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), l'autorité compétente peut tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Article UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE.

1 – Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2 – Règle générale :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m. :

- par rapport à l'alignement existant ou à créer,
- ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Article UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

1 – Généralités :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2 – Règle générale :

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative ou de la limite de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > H/2$), avec un minimum de 6 m.

3 – Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- si elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3.50 m. et la longueur de façade en limite 10 m ;
- si elles s'appuient sur des constructions préexistantes ou sur un mur, eux-mêmes situés en zone UX, édifiés en limite séparative sur le tènement voisin et présentant un gabarit similaire.

Article UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

1 – Généralités :

Les débords de toitures et balcons inférieurs à 1 m. ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

2 – Règle générale :

Sauf dans le cas de constructions accolées, la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions doit être supérieure ou égale à 4 m.

Article UX 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions (C.E.S.) n'est pas réglementé.

Article UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édicules techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes (surélévation) ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-avant, ne doit pas dépasser :

- 10 m. à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de l'attique en cas de toiture-terrasse et 13 m. au point le plus haut.

Elle doit également tenir compte de la hauteur des constructions voisines, dans un souci d'intégration du bâti dans son environnement : dans certains cas précis, une hauteur supérieure peut être tolérée ou une hauteur inférieure peut être exigée, selon l'appréciation de l'autorité compétente.

En cas d'attique, celui-ci doit présenter une hauteur de 3 mètres maximum par rapport au niveau de la dalle, ne pas excéder 65 % de la surface de la dalle et présenter un recul d'1.50 m. minimum côté rue.

Article UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou

l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par un mur de soutènement,
- soit par des plantations

3 - Aspect des façades :

Les constructions autorisées dans la zone, par leur usage et l'importance de surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés, qui ne doivent pas ignorer la recherche d'intégration au site.

Les propositions de teintes en façades doivent être faites en tenant compte de l'architecture et de l'environnement de la construction.

En tout état de cause :

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (y compris les annexes), ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).
- Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.
- Chaque façade ou élément de façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m.

4 - Aspect des toitures :

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les équipements autorisés dans la zone, par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

5 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Sauf raisons de sécurité tenant à la nature particulière de l'occupation des terrains concernés, les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle peut être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.
- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur. Une haie peut être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 2 m. de hauteur ; une haie pourra leur être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir.

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsythia, cornouiller, buddleia, troènes, aubépines, lilas, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Article UX 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Généralités :

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

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont de 5.00 m x 2.50 m.

Chaque emplacement de stationnement devra disposer d'une zone de dégagement d'au moins 5 m. de profondeur.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement (salariés), constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (représentant au minimum 1.5 % de la surface de plancher totale à destination de bureaux).

Toute place de stationnement existante supprimée doit être compensée par la création d'une nouvelle place sur le terrain, répondant aux mêmes caractéristiques.

Les aires de stationnement à l'aire libre doivent observer un recul minimal d'1.50 m. par rapport aux limites séparatives pour permettre la plantation d'une haie.

Des aires de livraison doivent être prévues en fonction du type d'activité.

2 – Règles générales :

Il est exigé au minimum, pour toute nouvelle activité créée, que les constructions soient existantes ou non :

Pour les constructions à usage de logement de fonction :

- 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.
- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les autres activités (bureaux, services...) :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

3 – Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations figurant dans le présent article, il peut être tenu quitte de ces 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 (article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme).

Article UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1 - Espaces boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces verts :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause :

- Les espaces non affectés à la construction ou au stationnement, notamment les marges de recul, doivent être traités en espaces verts ou paysagers.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités ou dépôts, admis dans la zone.

Article UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de faire en sorte que les espaces minéraux (notamment ceux réservés au stationnement) favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Article UX 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UZ

Zone d'activités spécialisées réservées au service public ferroviaire.
Elle comprend les emprises linéaires du domaine public du chemin de fer, ainsi que le site de la gare.

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

Article UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, et qui ne figurent pas à l'article UZ 2, sont interdites.

Article UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1. Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

Les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.

Les aires de stationnement ouvertes aux usagers du service public ferroviaire.

Les coupes et abattages d'arbres et les défrichements (sauf en cas d'espaces boisés classés).

2.2. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation unique et le caractère particulier de la zone.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UZ 11-5, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme des voies nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m. de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie. En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à la voie citée ci-dessus présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m. à partir de la chaussée de cette voie. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

Toutefois, il pourra être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique en cas de portail électrique ou pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

Article UZ 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal.

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Dans les secteurs desservis, toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, après qu'aient éventuellement été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement. Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouillage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

6 - Ordures ménagères :

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), l'autorité compétente peut tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Article UZ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 – Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2 – Règle générale :

Les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent respecter un recul minimum de 5 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Article UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – Généralités :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2 – Règle générale :

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative ou de la limite de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > H/2$), avec un minimum de 4 m.

Les constructions annexes dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3.50 m. peuvent être construites en limite séparative, à condition que leur longueur en limite mitoyenne ne dépasse pas 10 m.

Article UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sauf dans le cas de constructions accolées, la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions doit être supérieure ou égale à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article UZ 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions (C.E.S.) n'est pas réglementé.

Article UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas réglementée mais doit être adaptée à l'usage et aux impératifs de techniques ferroviaires ou technologiques.

Article UZ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 – Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions s'intègrent au paysage environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de la dite construction, sans toutefois exclure l'innovation et la création architecturales.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

2 – Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par un mur de soutènement,
- soit par des plantations

Tout projet d'électrification ou de modernisation de la ligne ferroviaire devra tenir compte de l'environnement urbain traversé (principalement résidentiel) afin d'y limiter les nuisances et d'assurer, autant que possible, un moindre impact dans le paysage

3 - Aspect des façades :

Les constructions autorisées dans la zone, par leur usage et l'importance de surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés, qui ne doivent pas ignorer la recherche d'intégration au site.

En tout état de cause :

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (y compris les annexes), ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).
- Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- Chaque façade ou élément de façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m.

4 - Aspect des toitures :

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les équipements autorisés dans la zone, par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faitage.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

5 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des circulations routières et ferroviaires, ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle peut être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.

- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur. Une haie peut être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 2 m. de hauteur ; une haie pourra leur être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir.

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsythia, cornouiller, buddleia, troènes, aubépines, lilas, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Article UZ 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation ; toutefois, il peut être admis par l'autorité compétente sur des espaces publics limitrophes du domaine ferroviaire.

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement doivent être aménagées à l'intérieur du domaine ferroviaire ou sur des espaces publics limitrophes, après autorisation de l'autorité compétente.

Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du chemin de fer, il doit être aménagé, sur ces emplacements, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

Article UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 - Espaces boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces verts :

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires : mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol la réalisation d'espaces aménagés ou plantés, notamment sur les aires de stationnement.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et devra rester compatible avec les impératifs techniques de l'exploitation et de l'organisation des chantiers ferroviaires.

Il sera exigé notamment que les dépôts soient dissimulés par des arbres à croissance rapide, plantés sur la totalité des marges de reculement ou d'isolement.

Article UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UZ 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Article UZ 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UGv

AVERTISSEMENT : On rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - Caractère de la zone UGv

Zone située au lieu-dit les « Bocquies », en amont de la voie ferrée, à vocation d'accueil des gens du voyage et devant plus spécifiquement permettre l'aménagement d'un terrain familial, c'est-à-dire d'une aire d'accueil restreinte réservée à des groupes familiaux et conçue dans une perspective de sédentarisation.

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles relevant de cette vocation et doivent permettre, dans le respect des préoccupations environnementales, certaines utilisations compatibles avec la vocation de la zone.

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

Article UGv 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UGv2 et notamment :

- Les dépôts de véhicules quel que soit leur importance,
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception de ceux liés à l'activité des personnes résidant sur la zone et à condition, dans ce cas, d'une intégration soignée (lieu de stockage clos), du respect de l'environnement et à l'exclusion de tous produits toxiques ou dangereux,
- Le dépôt de déchets,
- L'élimination et la récupération de matériaux dont la détention ou la production seraient de nature à produire des effets nocifs sur le sol, la flore et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux, à engendrer des bruits ou des odeurs et d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.

Article UGv 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises toutes les constructions, installations et aménagements de terrains dans la mesure où ils sont destinés à l'accueil et à la sédentarisation des gens du voyage, et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées exclusivement aux nomades sédentarisés, au logement des personnes dont la présence est directement liée à la vocation de la zone, ou nécessaire à son fonctionnement,

- Les constructions, installations, équipements et aménagements dans la mesure où ils sont nécessaires aux services publics, à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers, ainsi qu'au fonctionnement de l'aire d'accueil (sanitaire),
- Les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus.

2.2. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussement du sol visés à l'article R. 421-23 f) du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement) ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UGv 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre et les accès sur les voies publiques peuvent être limités dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

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

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

- Le débouché sur les voies doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.
- Les groupes de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès à la voie.

- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente inférieure ou égale à 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la limite avec la voie.
- Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de portail électrique.

1- Dispositions concernant la voirie.

Les voies doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de plate-forme.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagés de telle sorte que les véhicules privés et publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Article UGv 4- DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal.

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, après qu'aient éventuellement été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouillage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

6 - Ordures ménagères :

Au cas où l'autorité compétente jugerait nécessaire des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'une intégration soignée dans le site. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

ARTICLE UGv 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE UGv 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION.

1 - Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

2 - Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UGv 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative ou de la limite de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à 6 m.

Toutefois il sera fait abstraction de ces marges de recul pour l'implantation, en limite séparative, des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ainsi que pour l'implantation de bâtiments annexes accolés ou non accolés au bâtiment, à usage de dépendance, dont la hauteur au faitage n'excède pas 3.50 m (2.50 m. en cas de toiture- terrasse) et l'emprise au sol 20 m².

ARTICLE UGv 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.

L'implantation des constructions est libre.

ARTICLE UGv 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 5 %.

ARTICLE UGv 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

2 - Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4.50 mètres **au point le plus haut**.

ARTICLE UGv 11- ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. :

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les constructions devront présenter une unité d'aspect et d'architecture susceptible de créer un objet urbain cohérent.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- Soit par un mur de soutènement
- Soit par des plantations

3 - Aspect des façades :

Les propositions de teinte en façades doivent être faites en tenant compte de l'architecture et l'environnement de la construction.

Toute proposition de teinte devra être appréciée par l'autorité compétente.

Les teintes d'enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (y compris les annexes), ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

L'utilisation de teintes trop vives, y compris le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Les constructions présentant des parties boisées sont autorisées.

Chaque façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m.

4 - Aspect des toitures :

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions. Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante

du ou des immeubles (qui elle ne pourra en aucun cas être accessible, hormis pour l'entretien). Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Elles peuvent être autorisées pour les annexes, sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les matériaux et teintes de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...). Les tuiles seront obligatoirement de couleur brun vieilli.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pente des toitures doit être comprise entre 40 % et 60 %.

Toutefois, des pentes différentes pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme ronde, bulbeuse, sous forme de dôme ou de toitures à la « Mansart ».

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

La dimension des châssis de toiture ne devra pas excéder 0.78 m x 0.98 m.

Les verrières sont autorisées.

- Sont interdits en toiture :

- Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
 - Les châssis de toiture ayant une physionomie en « pointe de diamant » ou s'y apparentant ainsi que ceux présentant une contre-pente par rapport à la toiture sur laquelle ils s'inscrivent.
- En dehors des ouvrages d'éclairage, seules les souches de cheminées et les antennes sont autorisées en saillie de toiture (sous réserve des dispositions de l'article UGv 11-6).

5 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle peut être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.
- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur.

Une haie peut y être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. en limite de propriété sont interdits.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir. Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsythia, cornouiller, buddleia, troènes, aubépines, lilas, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public. Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

6 - Antennes :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade.

Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faîtage.

ARTICLE UGv 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES.

1 – Généralités :

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

Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont de 5.00 m x 2.50 m.

Chaque emplacement de stationnement doit disposer d'une zone de dégagement d'au moins 5 m. de profondeur.

Toute construction disposant de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doit être équipée de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, calculé sur la base de 1.50 m² par logement.

Toute place de stationnement existante supprimée doit être compensée par la création d'une nouvelle place sur le terrain, répondant aux mêmes caractéristiques.

Des emplacements supplémentaires réservés au stationnement des visiteurs doivent également être prévus pour les opérations de logements collectifs : ils doivent représenter au minimum 10% du nombre total des places et peuvent être situés en surface.

2 – Règles générales :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logement.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Par ailleurs pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement (article L. 151-35 du code de l'urbanisme).

4 – Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admise la possibilité suivante :

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations figurant dans le présent article, il peut être tenu quitte de ces 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 (article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UGv 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume, ...).

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces verts :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés, ou encore d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et de la sensibilité des zones concernées.

En tout état de cause :

- Les espaces non affectés à la construction doivent être aménagés ou plantés : au moins 40 % de la surface totale du tènement doit être traitée en espaces verts ou paysagers, dont la moitié en pleine terre.
- Les éléments bâtis doivent faire l'objet de traitement visant à leur bonne intégration paysagère (clôture, haie d'essences mixtes) dans les marges de recul portées au document graphique.
- Les marges de recul exigées et non affectées doivent être traitées en espaces verts.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.
- Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m² de la superficie du terrain sera exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.

Article UGv 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UGv 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de faire en sorte que les espaces minéraux (notamment ceux réservés au stationnement) favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale uniquement...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Article UGv 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Sans objet.

- TITRE III -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUc & 2AUd

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent aux dites zones.

SECTION 0 - CARACTÈRE DES ZONES AU

La zone comprend des secteurs AU constructibles qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et peuvent être urbanisés à court terme. Il s'agit des secteurs de la Détanche, des Tours et des Verdannes (1AUc). S'y appliquent les règles de la zone UC.

Le reste de la zone, dite zone AU alternative (2AUd, à vocation de zone UD), est destinée à une urbanisation future (ancien camping à Grande Rive).

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

Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.1. ci-dessous ;
- les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à usage d'industrie, les lotissements à usage d'activités du secteur secondaire ;
- les dépôts de véhicules (entreprises de stockage et de cassage de voitures) et de matériaux inertes, ainsi que les entrepôts ;

- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- les constructions à usage agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions ou installations admises dans la zone.

Article AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions suivantes :

- l'habitation,
- les hôtels, restaurants et résidences de tourisme,
- les bureaux, services et activités artisanales et commerciales de proximité,
- les équipements publics ou collectifs,
- les constructions et installations d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports
 - les aires de stationnement ouvertes au public.

Les secteurs situés en zone 1AUc peuvent être urbanisés à court terme sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) ou dans le cadre de travaux ou opérations faisant l'objet d'une association foncière urbaine. Dans le cas contraire, chaque opération doit porter sur une partie du secteur constituant un ensemble cohérent et ne doit pas enclaver le reste du secteur ou empêcher son aménagement futur.

En dehors des secteurs AU évoqués ci-avant, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (secteur de Grande Rive).

2.2. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les opérations de logements devront comporter une part minimale de logements sociaux : 50 % pour le secteur de la Détanche, 25 % pour ceux des Tours et des Verdannes, ainsi qu'à Grande Rive.
- Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements devront comporter un minimum de 20 % de logements familiaux (T4 ou plus).
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m. de hauteur ou de profondeur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UA 11-5, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par terrain dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

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

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente **inférieure ou égale à 5 %** de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas de portail électrique.

Toutefois, il peut être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

2 – Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la couronne périphérique du centre-ville.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- **Pour les voies à double sens** : au moins 8.30 m. de plate-forme, dont 5.50 m. de chaussée.
- **Pour les voies à sens unique** : au moins 6 m. de plate-forme, dont 3.50 m. de chaussée.

Toutefois, pour les voies présentant des antennes en impasse non susceptibles de pouvoir desservir d'autres parcelles, la largeur minimale de ces antennes de voirie est ramenée à 5 mètres de plate-forme, sous réserve que la voie principale de l'opération respecte le calibre imposé ci-dessus.

Les voies doivent être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,
- à titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.

- à condition qu'elles soient aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour

La largeur des voies d'accès aux bâtiments d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m.

Un dispositif de rampe chauffante doit être installé en cas de pente supérieure à 15 %.

Article AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal.

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur. Ils seront à la charge du demandeur s'ils sont rendus nécessaires par une opération donnée.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Dans les secteurs desservis, toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, après qu'aient éventuellement été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un puits perdu réalisé selon les

règles de l'art et avec l'accord de l'autorité compétente (uniquement pour les maisons individuelles).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Au-delà de 200 m² de surfaces imperméabilisées, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu, dont les dimensions seront déterminées par les services techniques compétents. En cas de lotissement, doit être prise en compte la surface totale du lotissement, voirie incluse.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement. Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, les câbles doivent suivre un tracé unique en limite de façade et être dissimulés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, y compris en cas de réfection de façades.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

6 - Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux doivent permettre de répondre aux exigences du tri sélectif. Dans le cas d'une opération immobilière particulière (lotissement, permis groupé, projet d'envergure...), l'autorité compétente peut tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Article AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 – Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

2– Règle générale :

- Règles de la zone UC pour la zone 1AUc (voir pages 67 et 68 ci-avant).
- Règles de la zone UD pour la zone 2AUd (voir pages 89 et 90 ci-avant).

Article AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – Généralités :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

2– Règle générale :

- Règles de la zone UC pour la zone 1AUc (voir pages 68 et 69 ci-avant).
- Règles de la zone UD pour la zone 2AUd (voir pages 90 et 91 ci-avant).

Article AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1 – Généralités :

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m. ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

2 – Règle générale :

- Règles de la zone UC pour la zone 1AUc (voir page 70 ci-avant).
- Règles de la zone UD pour la zone 2AUd (voir page 92 ci-avant).

Article AU 9 - EMPRISE AU SOL

1 – Règle générale :

- Règles de la zone UC pour la zone 1AUc (voir page 70 ci-avant).
- Règles de la zone UD pour la zone 2AUd (voir pages 92 et 93 ci-avant).

Article AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édicules techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs et les systèmes de ventilation ou de climatisation.

En cas de terrain en déclivité, la règle doit être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

- Règles de la zone UC pour la zone 1AUc (voir pages 70 et 71 ci-avant).
- Règles de la zone UD pour la zone 2AUd (voir page 93 ci-avant).

Article AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction. Par ailleurs, toute construction appartenant à cette catégorie ne peut être démolie, sauf si un motif de sécurité publique ou un projet d'intérêt général le justifie.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes dans le voisinage immédiat, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux, en façade comme en toiture, sans toutefois exclure l'innovation et la création architecturales, ni faire obstruction à la densification progressive de la zone, particulièrement en zone 1Auc.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, sauf pour les constructions annexes.

Chaque façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m.

2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par un mur de soutènement,
- soit par des plantations

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

3- Aspect des façades :

Toute proposition de teinte doit être appréciée par l'autorité compétente.

Les teintes d'enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (y compris les annexes), ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

L'utilisation de teintes trop vives, y compris le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Les constructions présentant des parties boisées peuvent être autorisées.

Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

Les débords des balcons des façades situées dans les marges de recul fixées à l'article AU 6 doivent être situés à au moins 4.30 m. du sol (calcul effectué en tous points à partir du niveau de la voie).

Les garde-corps des balcons et des loggias doivent être fins et ajourés et obligatoirement traités en maçonnerie, en ferronnerie, en bois ou en verre (opaque ou transparent non coloré). Ils ne doivent pas comporter de dispositifs occultants (canisses...). Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les barbacanes sont interdites.

La fermeture de balcon ou de loggia est interdite sauf dans le cas d'un projet d'ensemble portant sur la totalité d'au moins une façade.

4- Les ouvertures et menuiseries

Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. Les menuiseries seront peintes dans une couleur différente de la façade.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

De nouvelles ouvertures peuvent être admises à conditions qu'elles respectent la grille de percements et la dimension des percements déjà existants.

En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans les embrasures des fenêtres.

5 - Aspect des toitures :

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux, doit être respectée.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ; dans ce cas, l'appui du toit doit être plus haut que le chéneau.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions. Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles (qui elle ne pourra en aucun cas être accessible, hormis pour l'entretien). Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Elles peuvent être autorisées pour les annexes, sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les matériaux et teintes de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pente des toitures doit être comprise entre 40 % et 60 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux

particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme ronde, bulbeuse, sous forme de dôme ou de toitures à la « Mansart ».

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes :

- La dimension des châssis de toiture ne doit pas excéder 0.78 m x 0.98 m. Une dimension supérieure peut toutefois être tolérée pour les locaux à usage d'activités ; à l'appréciation de l'autorité compétente.
- Les verrières sont autorisées.
- Sont interdits :
 - Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
 - Les châssis de toiture qui, par leurs emplacements et/ou leurs dimensions et/ou leurs morphologies, sont susceptibles de créer un déséquilibre dans le traitement de la toiture.
 - Les châssis de toiture ayant une physionomie en « pointe de diamant » ou s'y apparentant ainsi que ceux présentant une contre-pente par rapport à la toiture sur laquelle ils s'inscrivent.

Les ouvrages d'éclairage de type lucarne à deux pans doivent présenter une ligne de faîtage horizontale.

Seules les souches de cheminées et les antennes sont autorisées en saillie de toiture (sous réserve de l'article AU 11-7).

6 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles doivent obligatoirement être à claire-voie et ne comporter aucun dispositif occultant.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle peut être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.

- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés (sauf impossibilité), l'ensemble ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur. Une haie peut y être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 2 m. de hauteur ; une haie pourra leur être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Ces hauteurs maximales autorisées peuvent être diminuées à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours, selon l'avis de l'autorité compétente et conformément à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir. Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsythia, cornouiller, buddleia, troènes, aubépines, lilas, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

7 – Antennes et éléments techniques :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade.

Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faîtage.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les boîtes aux lettres doivent être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur en façade ou du mur de clôture.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture.

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. En façade sur cour, ces dispositifs seront habillés pour une meilleure intégration.

Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc, cuivre ou acier galvanisé non peint. Le parcours de descente suivra les limites du bâtiment, ou en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments, et ne seront en aucun cas appliquées sur les façades.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés.

Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade ou de clôture.

8- Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Article AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Généralités :

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

Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont de 5.00 m x 2.50 m.

Chaque emplacement de stationnement devra disposer d'une zone de dégagement d'au moins 5 m. de profondeur.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, ou à usage principal tertiaire, sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement (habitants ou salariés), constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est

alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (1.50 m² par logement minimum).

Les aires de stationnement à l'aire libre doivent observer un recul minimal d'1.50 m. par rapport aux limites séparatives pour permettre la plantation d'une haie.

2 – Règles générales :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places pour tout logement créé.

50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction ou réalisées sous forme d'abri clos ou non.

En cas de décimale, cette obligation sera arrondie à l'unité supérieure.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Par ailleurs pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement (article L. 151-35 du code de l'urbanisme).

Des emplacements supplémentaires réservés au stationnement des visiteurs doivent également être prévus pour les opérations de logements collectifs : ils doivent représenter au minimum 10 % du nombre de places requis et peuvent être situés en surface.

Pour les constructions et installations à usage touristique (hôtel ou résidence de tourisme) ou de restauration :

- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre ou appartement,
- destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration, si celle-ci est supérieure à 30 m² de surface de plancher (en deçà, aucune place n'est exigée).

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services et les PME-PMI :

- si la surface est inférieure ou égale à 100 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Toute surface de plancher résiduelle supérieure ou égale à 25 m² suppose la réalisation d'une place.

- si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement ;

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif ou public :

- l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

3 – Cas particuliers :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de constructions existantes, n'ayant pas pour effet la création de logements supplémentaires.

En ce qui concerne les réhabilitations, les changements de destination ou les aménagements de combles à l'origine de création de logements, il sera exigé une place de stationnement pour chaque unité nouvelle d'habitation créée.

4 – Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admise la possibilité suivante :

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations figurant dans le présent article, il peut être tenu quitte de ces 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 (article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme).

Article AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1- Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces verts :

Pour chaque zone, les règles applicables sont celles applicables dans la zone urbaine correspondante, c'est à dire :

- Règles de la zone UC pour la zone 1AUc (voir pages 80 et 81 ci-avant).
- Règles de la zone UD pour la zone 2AUd (voir pages 102 et 103 ci-avant).

Article AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de faire en sorte que les espaces minéraux (notamment ceux réservés au stationnement) favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale uniquement...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

- TITRE IV -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à ces zones.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N concerne les espaces naturels à protéger à un ou plusieurs titres :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages, et des milieux naturels et boisés, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique, patrimonial et écologique ;
- prendre en compte les contraintes de risques naturels, de nuisances ou de servitudes spéciales (périmètres de captages d'eau potable notamment).

Toutefois, compte-tenu du caractère particulier de certains espaces naturels, on distingue :

- **Un secteur Nt**, correspondant à des espaces ou zones d'équipements touristiques non ou faiblement bâtis, dont les règles ont pour objet principal la gestion adaptée et la valorisation, dans le respect des sensibilités écologiques et/ou paysagères, des sites concernés :
Point « I » (entrée ouest), jardin « japonais », parc des Vignes Rioutes et de l'ancien hôtel du Splendid, parc de l'hôtel Royal et son prolongement vers l'Ouest, quais et port de plaisance, parc de l'établissement thermal, place Bonnaz, source Cachat, golf.
- **Un secteur NI**, correspondant aux secteurs de la commune situés à l'intérieur de la bande littorale des 100 m, dont les règles ont pour objet principal la gestion adaptée et la valorisation, dans le respect des dispositions de l'article L. 121-13 du Code de l'urbanisme :
« Pré Curieux », « la Genevoise » et « Grande Rive ».
- **Un secteur Ng**, permettant la gestion de la zone du golf abritant des constructions (autorisant des constructions nouvelles de taille et de capacité limitées).

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

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, et qui ne figurent pas à l'article N 2, sont interdites.

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect de l'article 5.7 des dispositions générales :

➤ En toutes zones (N, NI, Nt et Ng) :

- Les constructions et équipements publics liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- La réhabilitation des constructions existantes, quelle que soit leur destination initiale.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article N 11, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements en cas de motif démontré de sécurité publique.
- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés (fuel) nécessaires au fonctionnement du port est autorisée à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur.

➤ En zone N :

- Les installations et travaux divers nécessaires à l'activité pastorale ou forestière, ainsi qu'à la prévention contre les risques naturels.
- Les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu et qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone.

- Les pièces d'eau, bassins, ainsi que les piscines, sur les tènements déjà bâtis, dès lors que les conditions d'alimentation en eau potable sont suffisantes et que les conditions de rejet dans le réseau d'assainissement ou le réseau de collecte des eaux pluviales sont satisfaisantes.
- Les annexes fonctionnelles, à concurrence d'une annexe par unité foncière, dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 20 m², leur hauteur 3.50 m. et à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des constructions principales.
- L'aménagement, la réhabilitation, ainsi que l'extension modérée des constructions existantes, dans la mesure où aucun logement supplémentaire n'est créé.

Le caractère d'« extension modérée », ainsi que la nécessité de cette extension, seront appréciés par l'autorité compétente, eu égard à la surface existante du bâtiment considéré et à l'impact de ladite extension dans le paysage et l'environnement naturels. La surface de plancher de l'extension ne peut excéder de plus de 20 % la surface de plancher existante de la maison sur une période de 10 ans.

Dans le cas de la dernière grange en attente de réhabilitation dans le hameau de Scionnex (sise sur les parcelles AS 123 & 248), il sera dérogé à cette règle, avec la possibilité d'y créer un nombre limité de logements ou d'hébergements touristiques et d'obtenir un changement de destination des surfaces existantes, dans le but de permettre la réutilisation de cet ancien bâtiment agricole avec une nouvelle vocation d'habitation devant lui assurer une pérennité et une préservation ; l'appréciation du projet et des conditions de réhabilitation soucieuses de la préservation patrimoniale et architecturale étant laissée à l'autorité compétente.

- Les travaux et installations nécessaires à la protection et à l'entretien des captages d'eau potable et de leurs ouvrages, et notamment les clôtures (autour des périmètres de protection immédiate).

➤ **En zones Nt, Ng & NI**

- Les constructions légères, transportables, non fondées, ainsi que les édicules et annexes fondés suivants :
 - Constructions, ouvrages ou équipements publics, dans la mesure où ils s'intègrent dans le cadre naturel environnant.
 - Kiosques, buvettes.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public, à condition – pour les places extérieures- qu'elles soient végétalisées ou qu'elles comportent un revêtement favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

- Les pièces d'eaux, bassins, ...
- **En zone Nt :**
 - Les constructions ou installations strictement nécessaires au fonctionnement des équipements ou activités touristiques, sportifs, culturels ou de loisirs de plein air (notamment les travaux, installations et aménagements strictement nécessaires à l'aménagement, à l'exploitation et à l'entretien du golf).
 - Les piscines, sur les tènements déjà bâtis, dès lors que les conditions d'alimentation en eau potable sont suffisantes et que les conditions de rejet dans le réseau d'assainissement ou le réseau de collecte des eaux pluviales sont satisfaisantes.
 - Les annexes fonctionnelles, à concurrence d'une annexe par unité foncière, dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 20 m², leur hauteur 3.50 m. et à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des constructions principales.
- **En zone Ng :**
 - Les travaux, installations et aménagements strictement nécessaires à l'aménagement, à l'exploitation et à l'entretien du golf, à l'exclusion de toute autre destination.
 - Les constructions neuves, dans la mesure où il s'agit uniquement de bâtiments strictement nécessaires à la gestion, à l'entretien et à l'activité du golf et où lesdites constructions, par leur implantation, leur emprise, leur hauteur et leur aspect extérieur, s'intègrent dans l'environnement paysager du site.
- **En zone NI :**
 - Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (port de plaisance, installations nautiques, etc.).
 - L'aménagement ou la réhabilitation, sans changement de destination, d'un bâtiment dans son volume existant.
 - Les petites extensions, pour des raisons d'hygiène ou de sécurité, des bâtiments existants, n'excédant pas 20 m² de surface de plancher.
 - Les annexes fonctionnelles, à concurrence d'une annexe par unité foncière, dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 20 m², leur hauteur 3.50 m. et à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des constructions principales.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION

Article N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie.

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à la voie présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m. à partir de la chaussée de cette voie ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

Toutefois, il pourra être fait abstraction du recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir (ainsi qu'en cas de portail électrique).

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par terrain dans l'intérêt de la sécurité, sauf cas particuliers appréciés par l'autorité compétente.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Servitude de marchepied :

Tout propriétaire, locataire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain du lac Léman, est tenu de laisser un espace libre de 3.25 m. le long de la berge.

Article N 4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage pastoral ou forestier, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis dans le respect des annexes sanitaires du P.L.U.

3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Dans les secteurs desservis, toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, après qu'aient éventuellement été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un puits perdu réalisé selon les règles de l'art et avec l'accord de l'autorité compétente (uniquement pour les maisons individuelles).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Au-delà de 200 m² de surfaces imperméabilisées, un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu, dont les dimensions seront déterminées par les services techniques compétents. En cas de lotissement, doit être prise en compte la surface totale du lotissement, voirie incluse.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement. Afin de prévenir les pollutions consécutives aux eaux de ruissellement, les parkings collectifs extérieurs de 12 places et plus doivent être aménagés d'un dispositif de traitement assurant le dessablage, le débouillage et la récupération des hydrocarbures. De même, les eaux de surface des parkings couverts et souterrains comportant 12 places et plus doivent être raccordées à un séparateur à hydrocarbures pour traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain ou incorporés au bâti.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Les flux d'éclairage doivent être dirigés vers les zones à éclairer.

6 - Ordures ménagères

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, intégrés au bâtiment, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Les locaux devront permettre de répondre aux exigences du tri sélectif. Dans certains cas particuliers, l'autorité compétente pourra tolérer l'implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, en limite du domaine public et intégrés du mieux possible dans l'environnement.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent être disposés sur une aire prévue à cet effet, dissimulée par de la végétation, et facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Article N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES OU VOIES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 – Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2 – Règle générale :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, s'il existe, avec en tout état de cause :

- Sur les tronçons des routes départementales identifiés au plan de zonage (R.D. 11, R.D. 21) : 18 m. minimum par rapport à l'axe de la voie.
- 15 m. minimum par rapport à l'axe du funiculaire.
- 10 m. minimum par rapport à la limite d'emprise du boulevard Jean Jaurès, lorsqu'il existe des murs de soutènement en pierre.

Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

1 – Généralités :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2 – Règle générale :

Sur les tronçons identifiés au document graphique, les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute nouvelle utilisation et occupation sur une bande de 10 m. minimum de part et d'autre de l'axe de ceux-ci. En cas d'encaissement du lit, les marges de recul sont calculées à partir du sommet de la rupture de pente. Les terrassements et dépôts de matériaux y sont également interdits.

Par ailleurs, il est précisé que le busage des cours d'eau est interdit. Toutefois, il pourra être autorisé d'effectuer des travaux de protection d'un cours d'eau dans le cadre d'un projet d'intérêt général, sous réserve d'un avis favorable de la DDT.

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 10 m.

Les annexes et piscines doivent observer un recul minimal de 4 m. par rapport aux limites séparatives ; pour ces dernières le retrait est mesuré à compter de la margelle ou de la terrasse susceptible de les border.

Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

1 – Règle générale :

Les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 8 mètres.

Cette distance est réduite à 4 mètres pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3.50 m au faitage (2.50 m en cas de toiture-terrasse) et les piscines.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édicules techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes (surélévation) ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, dans la limite de 30 cm.

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement naturel.

Toutefois, en cas d'extension mesurée d'une construction existante, la hauteur maximale des constructions est limitée :

- Au faitage de la construction existante.
- A l'égout de toit de la construction existante si le projet présente une toiture-terrasse.

Par ailleurs, dans le cas de transformation d'une toiture-terrasse en toiture à pans, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant transformation augmentée de la hauteur nécessaire à la couverture.

Article N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U.

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction. Par ailleurs, toute construction appartenant à cette catégorie ne peut être démolie, sauf si un motif de sécurité publique ou un projet d'intérêt général le justifie.

2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par un mur de soutènement.
- soit par des plantations.

Les constructions doivent s'inscrire dans le site en respectant les lignes de force du coteau (faîtage principal parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau).

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

3 - Aspect des façades :

Pour la réalisation des installations et équipements autorisés dans la zone, il est exigé une insertion dans l'environnement de très grande qualité.

Les matériaux et teintes employés doivent être déterminés en tenant compte de la sensibilité paysagère de l'environnement, ainsi que de l'environnement bâti le cas échéant.

Toute proposition de teinte doit être appréciée par l'autorité compétente.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent recevoir un traitement particulier.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (y compris les annexes), ni sur les clôtures (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

L'utilisation de teintes trop vives, y compris le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Les constructions présentant des parties boisées peuvent être autorisées.

Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

Chaque façade ne peut présenter une longueur de plus de 25 m.

Dans le cas de la grange encadrée en jaune au plan de zonage, la mutation autorisée devra s'effectuer dans le respect de l'aspect initial du bâtiment et notamment les matériaux apparents, en favorisant une démarche de restauration patrimoniale des bâtiments, conservant la lecture initiale que l'on peut en faire, tout en apportant les modifications nécessaires à leur nouvelle vocation. L'autorité compétente veillera par son appréciation au respect de cette démarche.

4 - Aspect des toitures :

L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux doit être respectée.

Les équipements et installations autorisés dans la zone, par leur usage, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux et teinte de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement naturel ou lacustre.

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faitage.

Les toitures-terrasses non végétalisées sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions. Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles (**qui elle ne pourra en aucun cas être accessible, hormis pour l'entretien**). Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Elles peuvent être autorisées pour les annexes, sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

L'aménagement éventuel des combles doit respecter les règles suivantes :

- La dimension des châssis de toiture ne doit pas excéder 0.78 m x 0.98 m
- Les verrières sont autorisées.
- Sont interdits :
 - Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
 - Les châssis de toiture ayant une physionomie en « pointe de diamant » ou s'y apparentant ainsi que ceux présentant une contre-pente par rapport à la toiture sur laquelle ils s'inscrivent.

En dehors des ouvrages d'éclairage, seules les souches de cheminées et les antennes sont autorisées en saillie de toiture.

5 – Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures doivent être en concordance avec le paysage naturel ou littoral environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. Dans le cas du réaménagement autorisé de la grange en habitation à Scionnex, toute clôture qui ne serait pas en rapport avec le caractère agricole ancien des bâtiments est proscrite.

Le long du boulevard Jean Jaurès, les murs de soutènement en pierre à l'amont de la rue doivent être maintenus ; ils devront être reconstruits (avec les mêmes caractéristiques) s'il est prévu un élargissement avec emplacement réservé répertorié au plan de zonage.

Dans les autres cas, compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

Pour la zone Nt bordant le lac (ainsi que la zone NI), seul un parapet s'harmonisant avec le site est toléré.

Pour la zone Nt du Golf, les clôtures peuvent se présenter sous une forme adaptée à l'usage du site et motivée par des impératifs de sécurité.

En dehors des cas de figure précités, elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.50 m. à laquelle doit être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.

Ces hauteurs maximales autorisées peuvent être diminuées à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours, selon l'avis de l'autorité compétente et conformément à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

- Un mur bas (entre 0.60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50 m. de hauteur.

Une haie doit y être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. en limite de propriété sont interdits.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir. Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsythia, cornouiller, buddleia, troènes, aubépines, lilas, ...) et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

6 – Antennes et éléments techniques :

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de

compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les boîtes aux lettres doivent être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur en façade ou du mur de clôture.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis.

En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture.

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. En façade sur cour, ces dispositifs seront habillés pour une meilleure intégration.

7- Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Article N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Par ailleurs, il est demandé 2 places par unité d'habitation créée au minimum.

Toute place de stationnement existante supprimée doit être compensée par la création d'une nouvelle place sur le terrain, répondant aux mêmes caractéristiques.

Les aires de stationnement à l'aire libre doivent observer un recul minimal d'1.50 m. par rapport aux limites séparatives pour permettre la plantation d'une haie.

Article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1- Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1, L. 113-2 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce classement 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 341-3 du code forestier.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces verts :

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, ainsi que de la sensibilité paysagère des espaces concernés.

En tout état de cause :

- Les aménagements projetés doivent contribuer à valoriser ou à restaurer les jardins urbains ou parcs existants ou jardins ruraux dans leur fonction d'espaces d'agrément, et dans "l'esprit" de leurs caractéristiques paysagères existantes, et donc de leurs structures végétales. D'une manière générale, les espaces non bâtis devront être traités en espaces verts ou paysagers.
- Un minimum d'un arbre par tranche de 100 m² de la superficie du terrain est exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte. En complément, les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.
- La dissimulation des aires de stationnement est privilégiée.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.

- Les arbres classés et protégés en tant qu'« éléments remarquables de paysage » (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ne peuvent être abattus, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. Par ailleurs, toute construction à édifier doit sauvegarder et mettre en valeur les arbres considérés comme tel (repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique).
- Les marges de recul exigées et non affectées doivent être traitées en espaces verts.
- Les terrasses végétales ou minérales supportées par les murs amont de soutènement en pierres devront être maintenues.
- Les travaux ou aménagements ne devront pas interrompre la libre circulation des espèces ni la connexion entre les espaces ouverts et les espaces boisés.
- Dans la bande littorale, les aménagements paysagers doivent permettre, par le choix d'essences à faible développement et le positionnement des plantations, de ménager des percées visuelles sur le lac.

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est demandé de faire en sorte que les espaces minéraux favorisent l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...), afin de réduire les espaces imperméabilisés.

De façon générale, les espaces bitumés ou enrobés seront limités, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est demandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie horizontale uniquement...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Article N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE D'EVIAN-LES-BAINS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ANNEXES



TABLEAU DES SURFACES

<u>Zones Urbaines</u>	<u>Superficie en hectares</u>	<u>% du territoire communal</u>
UA	14,56	3,28 %
UAh	11,72	2,64 %
UB	24,30	5,48 %
UB1	1,92	0,43 %
UBe	0,31	0,07 %
UC	69,34	15,64 %
UC1	0,99	0,22 %
UD	75,98	17,14 %
UD1	18,42	4,15 %
UDc	19,95	4,50 %
UEe	32,48	7,33 %
UEt	8,85	2,00 %
UEte	1,06	0,24 %
UEt1	0,78	0,18 %
UGv	0,15	0,03 %
UX	5,70	1,28 %
UZ	7,71	1,74 %
Total U	294,23	66,37 %
<u>Zones à urbaniser</u>		
1AUc	7,62	1,72 %
2AUd	1,25	0,28 %
Total AU	8,87	2,00 %
<u>Zones naturelles et forestières</u>		
N	83,93	18,93 %
NI	9,09	2,05 %
Nt	46,14	10,41 %
Ng	1,06	0,24 %
Total N	140,22	31,63 %
Espaces boisés classés	53,69	12,11 %

ANNEXE 1 : LISTE DES DEFINITIONS

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte qui doit être carrossable.

ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

L'accession sociale à la propriété est une production spécifique des organismes HLM, encadrée par l'État, avec des plafonds de prix de vente et de revenus fixés par zone géographique.

ACROTERE

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.

AFFOUILLEMENTS, EXHAUSSEMENTS DU SOL

Ceux soumis à autorisation d'urbanisme sont ceux dont la superficie est supérieure à 100 m², et de hauteur ou de profondeur supérieure à 2 m.

ALIGNEMENT

C'est la limite entre le domaine public et une propriété privée.

ANNEXE

Sont considérés comme annexes, les dépendances immédiates au bâtiment principal et constituant des accessoires nécessaires à celui-ci., implantés sur le même terrain que le bâtiment principal, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, poulailler, clapier, garages, abris à vélo, ateliers, piscines... Elles peuvent être accolées ou non au bâtiment principal.

ARTISANAT

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

ATTIQUE

Etage sur toiture terrasse, en retrait.

BUREAUX & SERVICES

Les bureaux sont les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Parmi les activités de services, on trouve les agences immobilières, les agences bancaires ou encore les cabinets d'assurance.

CARAVANE

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des destinations différentes identifiées par le code de l'urbanisme.

COMBLE

Il s'agit du dernier niveau de la construction situé sous la toiture, dont la surface d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m occupe une surface inférieure à la surface de plancher du niveau inférieur, et dont l'aspect extérieur diffère de ce dernier.

COMMERCE

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de biens et produits, accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-avant).

Le commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client.

CONSTRUCTION

Cette notion englobe toutes édifications, ouvrages et installations, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Une piscine est considérée comme une construction.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET GENERAL

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- les établissements d'action sociale
- les résidences sociales
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, transformateurs, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...)
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs)
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État

DEBIT DE FUITE

Celui qui assure la vidange d'un ouvrage. Le débit fixé est celui à ne pas dépasser après imperméabilisation. Les mesures correctrices peuvent consister à prévoir le stockage des eaux pluviales qui seront restituées de façon différée au milieu naturel afin de ne pas dépasser la valeur du débit de fuite fixé.

DESTINATIONS DES LOCAUX

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

ELEMENT DE FACADE

C'est une partie de la façade dont le traitement se différencie des autres parties par les éléments suivants : les matériaux, les couleurs, les modénatures, le rythme des percements, la hauteur.

Un éventuel décroché de façade peut renforcer la distinction entre deux éléments de façade.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature, des simples débords de toiture et des balcons présentant une saillie inférieure à 1.20 m. par rapport au nu de la façade. Si les surplombs en façade sont soutenus par des piliers ou tout autre éléments d'architecture, même décoratifs, ils entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Elle inclut également les rampes d'accès extérieures aux parcs souterrains de stationnement, sauf si celles-ci sont constituées d'un matériau perméable.

Les piscines, même non couvertes, sont comptées dans le calcul de l'emprise au sol, y compris l'enveloppe et la margelle.

Les terrasses de plain-pied ne dépassant pas le niveau du terrain naturel ou ne présentant pas d'élévations significatives par rapport à celui-ci, et dépourvues de fondations profondes, ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

Une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

Idem pour les stationnements semi-enterrés dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1 m. par rapport au terrain naturel, dont la surface totale n'excède pas 10 % de la surface du terrain et qui bénéficient d'un traitement paysager en surface (50 cm d'épaisseur de terre au minimum). En zone UA, il suffit qu'au moins l'une des trois conditions précitées soit remplie pour que les stationnements semi-enterrés ne soient pas constitutifs d'emprise au sol.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

La surépaisseur liée à l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

EQUIPEMENT PUBLIC

Un équipement public remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général, au bénéfice du public, dont la propriété ou la gestion est publique.

ENTREPOT

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

ESPACES VERTS OU PAYSAGERS

Il s'agit des espaces libres non occupés par les constructions, les aménagements de voirie voués à la circulation automobile et les surfaces de stationnement imperméabilisées. Pour être assimilé comme tel, un espace minéral doit comporter des aménagements paysagers (plantations en pots ou en bacs, jardinières...) ou permettre l'infiltration gravitaire des eaux pluviales.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Il s'agit d'une surface de terrain végétalisée et libre de toute construction, y compris dans le sous-sol. En zones UA/UAh, une surface de terrain non construite et comportant une épaisseur de terre d'au moins 1.50 m est considérée comme un espace de pleine terre.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

FAITAGE

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

HABITATION

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Le point bas de référence pour la hauteur est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, déterminé le cas échéant par les dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps

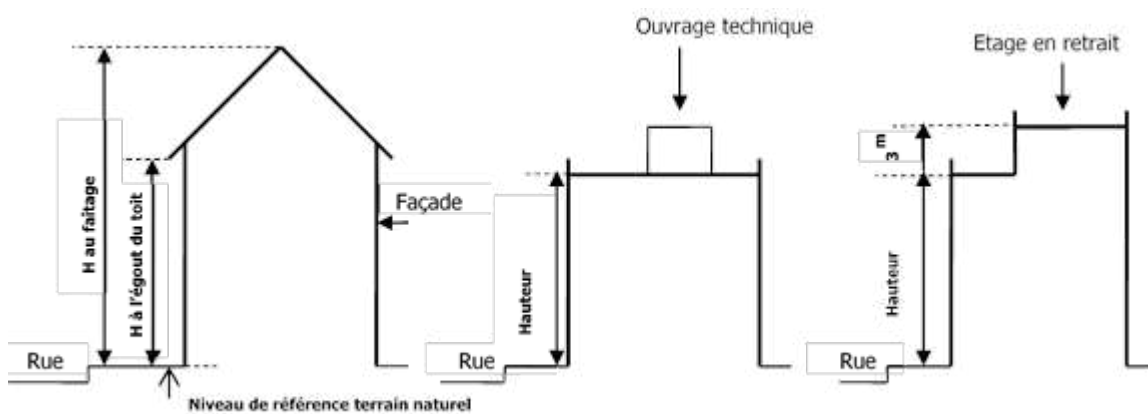
imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édicules techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation.

En cas de terrain en déclivité, la hauteur est mesurée à partir du point médian de la construction.

Les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes (surélévation) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, dans la limite de 30 cm.

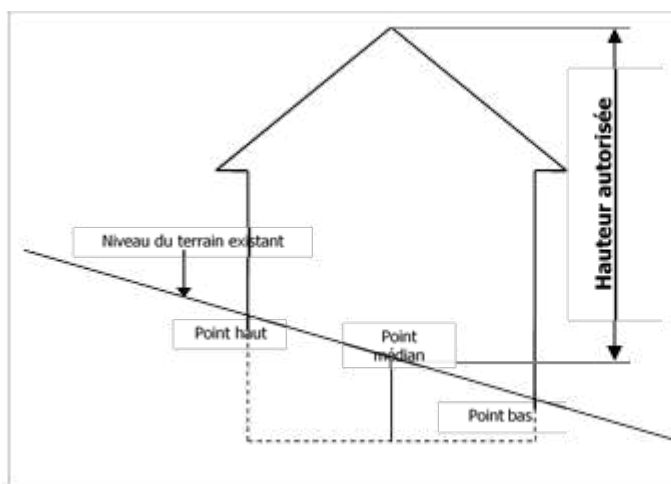
Définition de la hauteur des bâtiments à l'égout du toit, au faîtage et à la dalle de l'attique :

Coupes en travers au point médian de la construction



Mesure de la hauteur au faîtage dans le cas d'un terrain en pente

Cas d'un terrain en pente



HEBERGEMENT HOTELIER

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

INDUSTRIE

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

C'est une limite qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

LIMITE SEPARATIVE

C'est la limite de propriété qui conduit à l'alignement.

Une limite séparative joignant l'alignement se définit par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation :

« Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de

logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation ».

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AUX FONCTIONNEMENTS DES SERVICES PUBLICS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

PANNEAUX SOLAIRES

Ils comprennent les panneaux solaires photovoltaïques (électricité) et/ou thermiques (chaleur).

PROJET URBAIN PARTENARIAL (P.U.P.)

Le projet urbain partenarial ou PUP est un outil de financement pour des opérations d'aménagement institué par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009.

Le PUP est un outil qui permet aux communes ou aux établissements publics compétents de signer avec les propriétaires des terrains, les aménageurs ou les constructeurs, une convention fixant le programme des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération, ainsi que les conditions de leur prise en charge (article L.332-11-3 du code de l'urbanisme).

Le PUP est mis en œuvre par voie conventionnelle. C'est la convention qui établit le montant de la prise en charge privée du coût des équipements publics, qui fixe les délais de paiement, les modalités de cette participation voire encore la durée d'exonération de la taxe d'aménagement (10 ans maximum).

RETENTION

Action visant à recueillir et stocker les eaux pluviales durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds aval et le réseau de collecte.

RETRAIT ou REcul

Il s'agit d'un espace ne pouvant recevoir aucune construction. Le retrait est mesuré, dans tous les cas, en tout point de la façade par rapport au point le plus proche de la limite parcellaire.

SOUTÈNEMENT (MURS, ENROCHEMENT, TALUS...)

Dispositif « vertical » qui permet de contenir des terres existantes.

Des aménagements paysagers sont possibles, ils doivent viser l'équilibre des mouvements de terre. Lorsque les murs sont supérieurs à 2 m. de hauteur, une déclaration préalable est nécessaire. Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété.

SURFACE DE PLANCHER

Cette notion remplace les anciennes surfaces de références : Surfaces Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brut (SHOB). Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, en donne une définition, inscrite à l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme.

TERRAIN

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant à une même personne physique ou morale.

TERRAIN NATUREL

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

TOITURE-TERRASSE

Toiture horizontale d'une construction.

ZONE HUMIDE

Terrain, exploité ou non, habituellement inondé ou gorgé 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.

ANNEXE 2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DE LA COMMUNE

Numéro porté au plan de zonage	Désignation de l'emplacement réservé et localisation	Longueur ou surface
N°1	Aménagement d'un accès supplémentaire au groupe scolaire de la Détañche Parcelles AD 34 et AD 237	470 m ²
N°2	Aménagement d'une placette au Bennevy Parcelle AE 325 (pour partie)	700 m ²
N°3	Aménagement d'un équipement sportif au Pradeau Parcelles AN 97, AN 114 et AN 151 (pour partie)	4 469 m ²
N°4	Aménagement d'une liaison piétonne au Quartier Franc Parcelle AH 139	28 m ²
N°5	Aménagement d'un espace public et d'une placette au centre-ville Parcelle AK 286	525 m ²
N°6	Aménagement d'un espace public et d'une placette au centre-ville Parcelle AK 259	62 m ²
N° 7	Aménagement d'une liaison piétonne entre le 22 avenue des Sources et l'ancienne buvette Parcelles AK 131 et AK 132	75 m ²
N°8	Création d'un parking public Parcelles AC 386 et AC 387	2 733 m ²

N°9	Aménagement d'un espace public à Grande Rive Parcelle AM 154 (pour partie)	35 m ²
N°10	Aménagement d'une voie à Grande Rive Parcelles AM 445 et AM 443	387 m ²
N°11	Création d'un accès pour l'opération de Grande Rive Parcelle AM 106 (en partie)	178 m ²
N°12	Agrandissement du réservoir de Scionnex Parcelle AS 151 (en partie)	112 m ²
N°13	Création d'un accès piéton au magasin LIDL depuis la route de l'Horloge Parcelle AD 14 (en partie)	130 m
N°14	Création d'un accès au parc des Tours Parcelle AP 191	763 m ²
N°15	Aménagement d'un sentier littoral de 3.25 m de largeur (partie Ouest) Parcelles AB 6, AB 7, AB 304, AB 306, AB 305, AB 241 et AB 243	335 m
N°16	Aménagement d'un sentier littoral de 3.25 m de largeur (partie Est) Parcelles AM 289, AM 288, AM 93, AM 94, AM 368, AM 369, AM 96, AM 97 et AM 266	236 m
N°17	Elargissement de l'impasse de Gavot (+ aire de retournement)	771 m ²
N°18	Elargissement du chemin des Noisetiers (partie Est)	47 m ²

N°19	Elargissement de la rue du Vieux Moulin	92 m ²
N°20	Elargissement de la route des Tours	620 m ²
N°21	Elargissement de la route du Monastère	782 m ²
N°22	Elargissement de l'avenue de Gavot	157 m ²
N°23	Elargissement de la rue du Commandant Madeleine	106 m ²
N°24	Création d'une aire de retournement en haut de la route du Cornet	270 m ²
N°25	Aménagement de sécurisation du carrefour entre RD 21 et la route de Saint-Thomas	431 m ²

ANNEXE 3 : LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES DE PAYSAGE A PROTEGER

Localisation	Arbres remarquables
Ecole des Hauts d'Evian	1 chêne pédonculé
Avenue de Gavot	1 marronnier d'Inde
3 avenue des Tours (AO 32-249)	1 saule pleureur
Parcelle AE 65	1 saule pleureur
Parc Dollfuss	1 érable champêtre
Centre nautique	2 platanes
Centre nautique	2 platanes
Rénovation	2 paulownias
Place Charles Cottet	2 pins parasol
Office du tourisme	2 charmilles
Rénovation	5 platanes
Place de l'Ancienne Poste	1 figuier
Place du Docteur Jean Bernex	1 tilleul à petites feuilles
Jardin de Benicassim	1 copalme d'Amérique
Office du tourisme	4 copalmes d'Amérique

Rond-point de l'Eglise (côté Ouest)	1 copalme d'Amérique, 1 peuplier tremble pleureur, 1 érable lacinié et 1 hêtre pourpre
Rond-point de l'Eglise (côté Est)	1 hêtre pleureur et 2 séquoias pleureurs
Quai Charles Albert Besson	3 bouleaux verruqueux, 3 cèdres bleus de l'Atlas et 1 érable lacinié
Quai Baron de Blonay	2 érables lacinié
Ponton du casino (côté Ouest)	2 charmilles fastigiées
Ponton du casino (côté Est)	2 érables plane rouge
Quai Baron de Blonay	1 hêtre pleureur
Quai Baron de Blonay	1 hêtre à feuille de fougères
Jardin de Neckargemünd	1 cèdre du Liban
Quai Baron de Blonay	3 tulipiers de Virginie et 1 érable lacinié
Quai Baron de Blonay	1 érable lacinié
Quai Baron de Blonay	1 tilleul henryana, 1 acajou de Chine et 2 érables plane rouge
Monument aux Morts	1 orme et 1 copalme d'Amérique
Débarcadère	1 arbre au caramel et 1 érable lacinié
Source Cachat (AK 60)	1 cèdre de l'Atlas
Parcelle AD 23	3 chênes

**ANNEXE 4 : LISTE DU PATRIMOINE REMARQUABLE A PROTEGER
(Article L. 151-19 du code de l'urbanisme)**

Adresse	LES QUAIS
3 quai Paul Léger (Villa Mon Joly Lojy) AM 42	
5 quai Paul Léger (Villa La Pagerie) AM 40	

**7 quai Paul Léger
(Villa Maréchal)
AM 39**



**9 quai Paul Léger
(Villa Dar Beïda)
AM 476**



**13 quai Paul
Léger Les
(Villa Acacias)
AM 20**



**29 quai Paul
Léger
AL 338**



**31 quai Paul
Léger
(Villa du Châtelet)
AL 80**



**35 quai Paul
Léger
(Villa Lémantine)
AL 68**



**39 quai Paul
Léger
(Villa Le Clair
Logis)
AL 61**



**41 quai Paul
Léger
(Villa Marguerite)
AL 59**



**43 quai Paul
Léger
(Villa
Clarines)
AL 393**



**45 quai Paul
Léger (Villa Les
Clématites)
AL 392**



**47 quai Paul
Léger (Villa
Bedoni)
AL 26**



**4 avenue de
Grande Rive
AM 266**



**8 avenue de
Grande Rive
(hôtel Les
Cygnes)
AM 368 & 369**



**12 avenue de
Grande Rive
(Villa Beau
Rivage)
AM 92**



**16 avenue de
Grande Rive
(Villa
Mouettes)
AM 289**



**2 avenue des
Acacias
(Villa La Cerisaie)
AM 23**



LES MATEIRONS

**11 avenue des
Mateirons
(Villa Edmée)
AN 25**



**4 avenue des
Mateirons
AN 52 & 53**



**1 avenue des
Mélèzes
AN 54**



**5 avenue des
Mélèzes
(Villa Ker Mao)
AN 49**



**7 avenue des
Mélèzes
AN 48**



**9 avenue des
Mélèzes
AN 44**



**11 avenue des
Mélèzes
AN 43**



**4 avenue de la
Verniaz
AN 83**



**5 avenue de la
Verniaz
AN 62**



**9 avenue de la
Verniaz
AN 69**



**11 avenue de la
Verniaz
AN 69**



**13 avenue de la
Dent d'Oche
AN 122**



**17 avenue de la
Dent d'Oche
AN 112**



**19 avenue de la
Dent d'Oche
(Crimson
Cottage)
AN 76**



**21 avenue de la
Dent d'Oche
AN 74**



**22 chemin du
Nant d'Enfer
AO 42**



**31 avenue des
Tours
AO 93 & 295**



**9 impasse des
Tours
AO 308**



**13 impasse des
Tours
AO 109**



**1 avenue des
Tours
AO 248**



**3 avenue des
Tours**

**AO 32, 243, 244,
249**



**9 route du Club
Hippique
AO 50**



**24 route du Club
Hippique
AO 66**



**5 route de Saint-Thomas
AO 278**



LES GROTTES

**4 avenue des
Acacias
(Villa La Clairière)
AM 25**



**7 avenue des
Acacias
(Villa Jeanne
d'Arc)
AM 32**



**9 avenue des
Acacias
(Villa Les
Asphodèles)
AM 27**



**57 avenue des
Grottes
(Villa La Cagna)
AM 268**



**65 avenue des
Grottes
(Villa Le Caprice)
AM 215**



**22 avenue des
Grottes
(Villa des Deux
Oiseaux)
AL 337**



**20 B avenue des
Grottes
(ancien hôtel du
Parc)
+ parc
AL 322 & 291**



**18 avenue des
Grottes (Villa Les
Bernardières)
AL 321**



**25 avenue des
Grottes
(Villa L'Henriette)
AL 101**



**23 avenue des
Grottes
(Villa Le Champs
Fleuri)
AL 103**



**15 avenue
d'Abondance
(Villa L'Alsace)
AL 36**



**21 avenue
d'Abondance
(Villa Les
Primevères)
AL 40**



**10 avenue
d'Abondance
(Villa Aux Bois
Charmants)
AL 233**



**11 avenue
d'Aunières
AL 120**



LE CENTRE-VILLE

**9 quai Baron de
Blonay
(ancien hôtel
BEAU SITE)
AI 11**



**1 place du Port
(Le Palais du
Lac)
AI 18**



**17 quai Charles
Albert Besson
(hôtel Savoy)
AI 208**



**26 rue Nationale
(Les Bains)
AI 188**



**4 avenue des
Sources
AK 248**



**2 boulevard Jean
Jaurès
(Villa Mirabeau)
AC 96**



**3 boulevard Jean
Jaurès
AC 105**



**4 boulevard Jean
Jaurès
AC 94**



**3 avenue de la
Gare (Villa Les
Quatre Saisons)
AE 360**



**6 boulevard Jean
Jaurès (Villa
Bellevue)
AC 92**



**1 avenue du
Général Dupas
(L'EDEN PLAGE)
AC 81**



**12 avenue de la
Gare
(Villa Beau-
Séjour)
AH 2**



**14 avenue de la
Gare
AH 1**



**18 avenue de la
Gare
AC 89**



**26 avenue des
Sources
(Villa Belle
Epoque)
AK 244**



**24 avenue des
Sources
AK 31**



**4 rue Bernard
Moutardier
AL 401**



JEAN JAURES

**29 boulevard
Jean Jaurès
AE 342**



**33 boulevard
Jean Jaurès
AE 46**



**35 boulevard
Jean Jaurès
AE 47**



**41 boulevard
Jean Jaurès
AE 50**



**43 boulevard
Jean Jaurès
(Villa Les
Arolles)
AK 105**



**45 boulevard
Jean Jaurès
AK 98, AK 71**



**47 boulevard
Jean Jaurès
AK 72**



**49 boulevard
Jean Jaurès
AK 75**



**51 boulevard
Jean Jaurès
AK 143**



**53 boulevard
Jean Jaurès
AK 79**



**55 boulevard
Jean Jaurès
AK 106**



**50 boulevard
Jean Jaurès
AL 216**



**52 boulevard
Jean Jaurès
AL 215**



**56 boulevard
Jean Jaurès
AL 213**



AUTRES

**Manoir des
Tours
AP 29**



**7 avenue de
Neuvecelle
(Villa Chale)
AL 172**



**4 chemin du
Georgillet
(Villa
Sandouville)
AN 19**



**Chemin de la
Croix de la
Mission
AL 55**



**Le Monastère
AV 124 & 125**



**4 boulevard du
Clou
AO 240 & 252**



**6 boulevard du
Clou
AO 252**



ELEMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES DANS LE CENTRE HISTORIQUE

- Clocher de l'église AH 66
- Maisons du Quartier Franc, rue de l'Eglise AH 332
- Casino AI 2
- Théâtre AI 4 & 183
- Villa Lumière (hôtel de Ville) AI 7
- Anciens thermes (Palais Lumière) AI 175 & 176
- Château de Fontbonne AI 148
- Phare de l'ancien port DP
- Etablissement thermal AL 3
- Hôtel Bellevue AL 226
- Source des Cordeliers AK 96
- Buvette Cachat AK 39
- Source Cachat AK 61
- Ancien hôtel de ville et tour d'angle AK 34
- Manutention (22 avenue des Sources) AK 223
- Arrière de l'ancien hospice et tour d'angle AK 33
- Trace de l'enceinte et reste d'une tour de l'enceinte (37 et 41 rue Nationale) AK 279, 280, 27 & 251
- Tour d'angle du château et plateforme du donjon (tour Bergotti) AK 281
- Tour rectangulaire de l'ancien rempart Est AK 35
- Funiculaire (station Splendide) AK 64 & 66
- Façade usine de la gare (route de Bissinges) AC 184
- Le Martellay (lycée Anna de Noailles) AC 217
- Villa La Sapinière AB 8
- Hôtel Royal AN 215
- Funiculaire (station des Mateirons) Neuvécelle
- Ancien hôtel Helvetia, 39 rue Nationale AK 146
- Façade de l'hôtel de France, 59 rue Nationale AK 289
- Façades Sud et Ouest de l'immeuble « Muratore », y compris tourelle d'angle et toiture AI 227
- Façades de l'immeuble sis 56 rue Nationale AI 129

ANNEXE 5 : LISTE DES PERMIS D'AMENAGER DE MOINS DE 10 ANS

PA 074 119 12 B0002 délivré le 12/11/2012

Lotissement POLINI – avenue de Thony (3 lots)

Parcelles AB 337-338-339-340-341-342-343

PA 074 119 13 B0001 délivré le 18/06/2013

Lotissement WALTER – route de la Source Eviana – (4 lots)

Parcelles AR 424-442-443-444-445

PA 074 119 16 B0001 délivré le 16/05/2016

Lotissement Park Royal – 12 route de la Corniche – (3 lots)

Parcelles AO 71-282

PA 074 119 17 B0001 délivré le 22/01/2018

Lotissement « La Croix » – Chemin de la Croix de la Mission – (2 lots)

Parcelles AL 55-56

PA 074 119 18 B0001 délivré le 24/09/2018

Lotissement « Les Mélèzes » – 3 avenue des Mélèzes – (2 lots)

Parcelles AN 52-53

PA 074 119 18 B0002 délivré le 03/09/2018

Lotissement « Thony-Ouest » – 21 route de l'Horloge – (2 lots)

Parcelles AD 260-296