

## TITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### ZONE Ua avec secteurs Uaa, Uab, Uab2 et Uaec

Zone Ua : Zone centrale de forte densité

Secteur Uaa : secteur central de forte densité

Secteurs Uab et Uab2 : secteurs de centre-ville

Secteur Uaec : secteur ZAC "espace central"

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

#### **ARTICLE Ua 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les terrains de campings, les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs ;
- les dépôts de véhicules de plus de 5 unités ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ou à la création de voirie ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions artisanales en secteur Uaec
- les constructions artisanales de plus de 180 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et non intégrées au bâtiment d'habitation en zone Ua et secteurs Uaa et Uab ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions industrielles ;
- les bâtiments ayant fonction d'entrepôts ;
- les éoliennes;
- les poteaux, pylônes, statues, gros outillages ou ouvrages du même type supérieurs à 12m de hauteur ;
- les châssis et serres ;
- les antennes de radiotéléphonies;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.

#### **ARTICLE Ua 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1. Rappels :**

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme.

- Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Permis de démolir : Dans cette zone, un permis de démolir est instauré.

**2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les commerces et activités de bureaux à condition que sur chaque rue repérée sur le document graphique, au moins 70% de linéaire de toute façade en rez-de-chaussée soit affecté à ce type d'activités.

Les annexes à condition d'être situées à une distance d'au moins 15 m de l'emprise publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du site.

Les bâtiments existants situés sur la place du Midi pourront être réhabilités avec un gabarit maximum de R+2 et un toit terrasse obligatoire.

**En secteur Uaec**, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du site.

**En secteur Uab** les constructions et aménagements devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

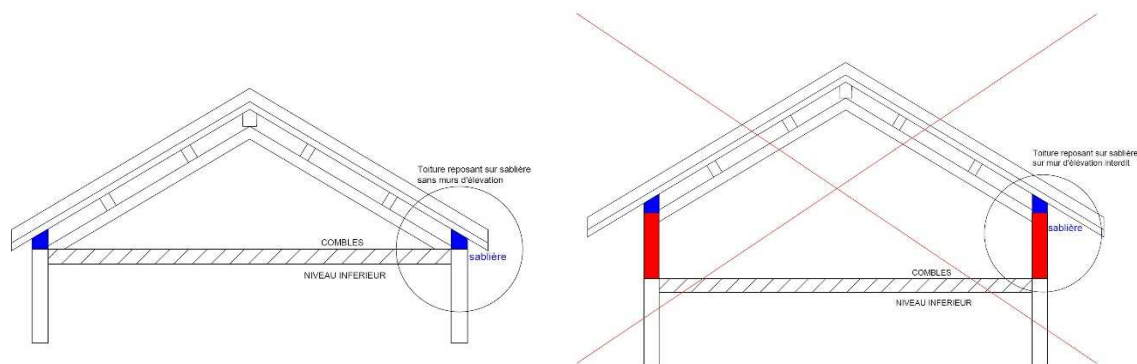
Toute opération de construction destinée à l'habitation devra respecter la répartition suivante :  
De 15 à 30 logements créés : 30 % de la surface de plancher autorisée sera obligatoirement affectée à du logement locatif social.

Toute opération supérieure à 30 logements créés : 40 % de la surface de plancher autorisée sera obligatoirement affectée à du logement social (locatif, accession pérenne sous forme de Bail Réel Solidaire) selon la répartition suivante : de 15 à 20 % en locatif social et de 20 à 25 % en accession sociale.

Conformément aux prescriptions du PLH, les logements sociaux à réaliser devront respecter une répartition des types de logements, déterminée selon la taille suivante :

- T1 : 14%
- T2 : 44%
- T3 : 22%
- T4 : 17%
- T5 : 2%

**En secteur Uab2**, pour des raisons liées à la préservation du patrimoine bâti et environnemental, seul est autorisé, dans le volume existant, la réhabilitation ou le réaménagement du bâti existant, avec une préservation des façades et de la pente des toitures. Par ailleurs, sur les parcelles résiduelles, et toujours pour des raisons liées à la préservation du patrimoine bâti et environnemental, seule est autorisée l'implantation de nouvelles constructions de type habitat individuel, dans le respect de l'article Ua13. Ces dernières ne pourront dépasser un gabarit de R+1+comble calculé à partir de la sablière (cf. schémas ci-après) ou R+1 toit terrasse en fonction de l'intégration du projet dans son environnement.



**En secteur Uaec** les constructions et aménagements devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### Accès

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 opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à leur approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et au déneigement.

Une plate-forme de retournement fonctionnelle devra être prévue pour les véhicules, de dimensions 6m x 6m ou équivalent devant chaque stationnement à 7% de pente maximum.

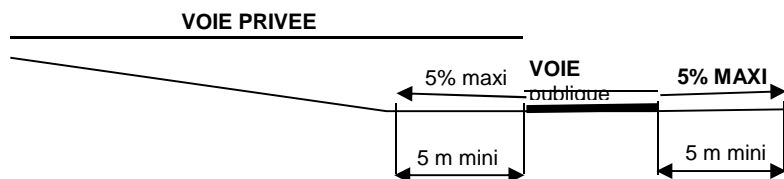
#### Voirie

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 publique; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Selon la configuration des lieux, une surlargeur ponctuelle ou un aménagement spécifique (chicane, sens prioritaire de passage, ...) pourra être demandé afin de faciliter le croisement des véhicules ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies nouvelles privées devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;

#### Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique avec une pente de 5 % maximum.



### En secteur Uaec

Pour une période transitoire, dans le cas où une opération de construction ne porterait pas sur la totalité d'un îlot, un dispositif d'accès autre pourra être admis, en concertation avec le gestionnaire de la voirie.

## **ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.
- Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées dans les annexes sanitaires.
- 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 eaux pluviales des terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- La décision de mettre en place un séparateur d'hydrocarbures doit être prise après une analyse au cas par cas. L'objectif de cette analyse sera d'évaluer le potentiel polluant du site et de proposer des solutions adaptées à la maîtrise des apports polluants. (limiter l'imperméabilisation, rétention par noue végétalisée, tranchée drainante superficielle, séparateur d'hydrocarbures, etc.).

### Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

### Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

## **ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans Objet.

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

Le présent article concerne non seulement l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes mais également aux voies et emprises publiques futures matérialisées par des emplacements réservés à cet effet.

Les bâtiments doivent être implantés en limite des voies et emprises publiques et être réalisés en ordre continu sur une profondeur de 15 m maximum à partir de cette limite.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs.

Les balcons et surplombs de construction, jusqu'à 0,80 m, ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur est supérieure ou égale à 8 mètres. Ils doivent être placés à 4,50 mètres au moins au-dessus du sol, à moins qu'il n'existe devant la façade un trottoir de 1,30 mètre de largeur au moins, auquel cas la hauteur de 4,50 mètres peut être réduite jusqu'au minimum de 3,00 mètres.

Les présentes règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les annexes non accolées et les parkings couverts hors bande de 15 mètres depuis l'emprise publique.

En tout état de cause, l'implantation des annexes et parkings couverts non intégrés au volume de la construction n'est pas autorisée en limite des voies et emprises publiques.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit à l'intérieur de l'îlot.

**En secteurs Uab et Uab2**, les bâtiments doivent être implantés en limite des voies et emprises publiques et être réalisés en ordre continu sur une profondeur de 15 m maximum à partir de cette limite, sauf les gabarits R+1+Combles ou R+1+attique qui pourront s'implanter jusqu'en limite.  
Dans le cas de construction en angle, le retour de façade devra être amorcé, sauf **en secteurs Uab et Uab2**.

**En secteur Uaec**, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs.

Le recul entre l'emprise publique et l'implantation du bâti sera de 2 mètres minimum, mais l'implantation de bâti jusqu'en limite des emprises publiques est autorisée si la démarche architecturale est fondée.

## **ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives (constructions en mitoyenneté) aboutissant aux voies. Toutefois, en dehors de la bande des 15 mètres depuis l'emprise publique, un recul de 3 mètres minimum est obligatoire sauf pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et commercial pour lesquelles aucun recul n'est imposé.

Les annexes à une construction et les parkings couverts non intégrés au volume de la construction seront implantés hors bande des 15 mètres à partir de l'emprise publique et sans condition de recul, à condition que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 mètres maximum. Leur hauteur ne doit pas excéder 2m 50 m à la sablière et 4m en tout point de la couverture du toit par rapport aux terrains naturel et aménagé situés à l'aplomb.

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite des propriétés voisines.

**En secteurs Uab et Uab2**, les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit à 4 mètres minimum des propriétés voisines.

**En secteur Uaec**, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

Le recul entre la limite séparative et l'implantation du bâti sera de 1,50m minimum, mais l'implantation du bâti jusqu'en limite séparative est autorisée s'il jouxte une construction semblable.

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite des propriétés voisines.

#### **ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES**

Implantation libre, dans le respect des autres règles de la zone et notamment des articles Ua 6 et Ua 7.

#### **ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas limitée sur une profondeur de 15 mètres à partir de la voie ou de l'emprise publique. Toutefois, au-delà de la bande des 15 mètres à partir de l'emprise publique, le CES est limité à 0,50.

**En secteur Uab** et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le CES n'est pas limité.

**En secteur Uaec**, les contraintes édictées ci-dessus ne s'appliquent pas.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux en contact avec le sol
- les terrasses et les piscines situées à moins de 0.20 m de hauteur par rapport au terrain naturel
- l'emprise et la projection verticale des escaliers

#### **ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, la différence d'altitude en tout point de la construction et le point projeté à l'aplomb de l'emprise publique ne doit pas dépasser 15 m, en s'alignant sur la hauteur à l'égout de l'un des bâtiments anciens de proximité de référence repérés sur le document graphique.

**En secteur Uaa**, hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, la différence d'altitude en tout point de la construction et le point projeté à l'aplomb de l'emprise publique ne doit pas dépasser 10 m avec un gabarit maximum de R+1+C.

**En secteur Uab**, hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, la différence d'altitude en tout point de la construction et le point projeté à l'aplomb de l'emprise publique ne doit pas dépasser 15 m avec un gabarit maximum de R+3+C ou R+3. Les combles ne sont pas aménageables en habitation.

**En zone Ua, secteurs Uaa et Uab**, en dehors de la bande des 15 mètres à partir de l'emprise publique, la hauteur est limitée à 4 mètres par rapport aux terrains naturel et aménagés situés à l'aplomb, tout en respectant la règle pour les annexes et parkings couverts définie à l'article Ua7.

**En secteur Uaec**, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

Les constructions ne doivent pas dépasser le niveau R+4+attique+combles ou R+4+double attique, correspondant à une hauteur maximale de 24 mètres.

Les hauteurs dont il est question au paragraphe précédent ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, ouvrages techniques à destination des équipements à caractère environnemental...

Lorsque le terrain est en pente, les hauteurs sont calculées à partir du terrain naturel (TN) sur l'avenue de St Martin qui constitue le point de référence. En cas de différents niveaux de TN à différents points du terrain, le TN le plus haut sera pris comme référence.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

## **ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales applicables à toutes les constructions autorisées dans la zone sauf celles disposant du caractère d'équipement public et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture existante, la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relèvera de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

En ce sens, toute construction doit être en harmonie avec la composition régionale du bâti traditionnel du centre de Sallanches et s'inscrire dans le respect de ses caractéristiques essentielles.

L'orientation du faîtage des constructions doit être parallèle aux voies publiques, sauf **en secteur Uab** où l'orientation sera appréciée en fonction de l'intégration du bâti dans l'environnement immédiat.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

L'insertion des vérandas sera appréciée en fonction de la couleur et des matériaux utilisés, qui devront être similaires à ceux de la construction pré-existante.

### Façades

Sont interdits les imitations de matériaux (à l'exception de motifs peints en trompe l'œil dans l'esprit des décors sardes) ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage ou autres.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit – de préférence à la chaux - lissé, écrasé ou brossé.

La teinte des façades doit être définie à partir de la palette de couleurs déposée en mairie. L'emploi des couleurs franches est interdit, y compris le blanc. Les matériaux brillants sont interdits.



Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et la proportion de leurs ouvertures, pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

**Dans la zone Ua**, l'aspect des façades, le rythme et la proportion des ouvertures doivent être réalisés dans le respect des bâtiments anciens de proximité de référence repérés sur le document graphique.

**Dans la zone Ua et le secteur Uaa :**

- les façades sur rue devront marquer la trame parcellaire repérée au document graphique,
- les volets seront battants et à persiennes.

### Toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 70%, sauf **en secteur Uab** où les toits terrasses sont admis dans la mesure où ils sont bien intégrés dans l'environnement.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débordement disproportionné.

En dehors de la bande des 15 mètres, les toitures terrasses sont admises.

Les balcons devront être couverts en tout point par un débord de toiture.

Les éclatements de toiture type « baignoires » sont interdits.

Les ouvertures en toitures, types lucarnes ou fenêtres de toit, sont autorisées à titre exceptionnel sous réserve d'être limitées dans leur dimension, leur nombre et leur positionnement et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti.

Tout comble non aménagé ne pourra être éclairé que par des châssis de toiture de 40X60 cm maximum.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques, machineries ne devront pas dépasser le plan de la toiture, à l'exception des cheminées. Par ailleurs, les panneaux solaires et photovoltaïques placés ensemble sur un même pan de toiture pourront être admis s'ils respectent une certaine harmonie visuelle et sont intégrés dans l'environnement.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques sur toit plat ne devront pas, par leur nombre, position, inclinaison générer un impact visuel trop imposant dans l'environnement, notamment par rapport aux perspectives naturelles, urbaines et monumentales.

Les paraboles devront être intégrées dans l'environnement bâti et si possibles regroupées.

Dans les perspectives urbaines et monumentales suivantes : toitures exposées sur la place de l'église et la place Charles Albert, les dispositifs de récupération de l'énergie solaire ne seront pas admis.

### Clôtures

Sans objet sauf **en secteur Uab** où les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.

Les clôtures barbelées sont interdites, de même que les clôtures constituées de toiles plastifiées ou toute adjonction de toiles plastifiées à une clôture.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

**En secteur Uaec**, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

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

### Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :  
2 places de stationnement minimum par logement  
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux, commerces et à l'artisanat :  
Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée, sauf en secteur Uab où une étude des besoins sera réalisée avec a minima 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (et 50 m<sup>2</sup> pour l'artisanat)
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique (type gîtes d'étape ou chambres d'hôtes ou autres) ou de restauration :  
1 place de stationnement par unité d'hébergement jusqu'à 40 unités d'hébergement puis 3 places supplémentaires de stationnement par tranche de 10 unités d'hébergement et 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant de plus de 75 m<sup>2</sup> Lorsqu'un tènement comporte déjà un ou plusieurs bâtiments, la règle, dans l'esprit de mutualisation sera appliquée sur l'ensemble. Par ailleurs, pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration, 30% des places de stationnement exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.
- pour les équipements publics ou d'intérêt général et collectif :  
Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Pour les projets de 4 logements et plus : 1 place visiteur maximum pour 4 logements pourra être demandée selon les besoins et l'importance de l'opération, étant ici précisé que tout commencement d'une tranche donnera lieu à une place de stationnement supplémentaire.

Pour les projets supérieurs à 10 logements, 75% des places de stationnement exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.

Pour les projets supérieurs à 3 logements, les places de stationnements enterrées ou intégrées au bâtiment principal ne devront pas être closes.

Les places de stationnements qui seraient réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de l'opération respecteront les dispositions suivantes : distance maximale 100 m calculée d'entrée de parking ou, à défaut de parking d'entrée d'immeuble, par les voies de circulation, et par aménagement matériel de nouvelles places et non l'utilisation de places déjà existantes

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul.  
Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Tout commencement d'une tranche donne lieu à une place de stationnement supplémentaire.

Pour les transformations, aménagements, changements de destination aucune place de stationnement n'est exigée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Toute nouvelle opération de plus de 3 logements collectifs doit prévoir un rangement sécurisé pour les deux roues des résidents et visiteurs. Les dimensions de ce rangement devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

**En secteur Uaec**, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

Le nombre de places de stationnement, hors des emprises publiques et des voies, affecté à une construction, est lié à la nature et à l'importance de cette construction. Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement minimum par logement avec 1 par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par unité d'hébergement jusqu'à 40 unités d'hébergement puis 3 places supplémentaires de stationnement par tranche de 10 unités d'hébergement. Lorsqu'un tènement comporte déjà un ou plusieurs bâtiments, la règle, dans un esprit de mutualisation sera appliquée sur l'ensemble

Pour les restaurants : 1 place de stationnement minimum par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant de plus de 75 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage de commerce et bureaux : 1 place de stationnement minimum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place de stationnement par établissement.

Pour les équipements publics, des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules, des employés et des visiteurs.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m40x5m et 6m de recul.

Tout commencement d'une tranche donne lieu à une place supplémentaire de stationnement.

Pour les transformations, aménagements, changements de destination aucune place de stationnement n'est exigée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### **ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

Chaque opération de construction ou d'aménagement du sol doit prévoir des espaces végétalisés clairement identifiés qui prendront la forme, en un seul tenant, hors délaissés, d'espaces libres à raison d'au moins 30 % de la superficie de la zone constructible support du projet. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

Pour les stationnements liés à l'habitation, les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être réalisées avec des matériaux drainants et perméables. L'enrobé sera limité à la voirie d'accès au (x) garages(s).

Il peut être exigé la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

**En secteur Uab**, chaque projet devra présenter une percée végétalisée de 3 m minimum, perpendiculaire au domaine public (front de rue), qui permette de supporter des modes doux (voir schéma en annexe 1).

**En secteur Uaec**, les règles applicables sont édictées ci-dessous :

Les dalles supérieures des toitures-terrasses du niveau rez-de-chaussée des îlots 1 et 2 devront être traitées en végétalisation.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

#### **ARTICLE Ua 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ua 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.