



RÈGLEMENT – ZONE UI



PLAN LOCAL D'URBANISME

Dispositions générales

ARTICLE DG1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

- DG1.1.* Le présent règlement s'applique au territoire de CHAVANOD.
- DG1.2.* Il est accompagné d'un plan de zonage, décomposé comme suit savoir :
- 1° un plan au 1/5.000^{ème} couvrant la totalité du territoire communal ;
 - 2° et deux plans au 1/2.500^{ème} focalisés sur les secteurs bâtis.

ARTICLE DG2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- DG2.1.* Le territoire couvert par le présent Plan local d'urbanisme est divisé en zones et secteurs, qui sont délimités et repérés sur le plan de zonage par des indices.

LES ZONES URBAINES

- DG2.2.* La **zone urbaine (U)** classe les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- DG2.3.* La zone U est subdivisée en six zones indicées, savoir :
- 1° une **zone UA**, de forte densité, correspondant à la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Crêt d'Esty, ayant vocation à devenir le nouveau chef-lieu de CHAVANOD. Elle est subdivisée en secteurs et sous-secteurs indicés ;
 - 2° une **zone UB** de densité intermédiaire couvrant des secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire ;
 - 3° une **zone UC** constituée des hameaux anciens éloignés, dans laquelle l'évolution du bâti existant est limitée ;
 - 4° une **zone UE** réservée à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend deux secteurs indicés à enjeux particuliers ;
 - 5° une **zone UI**, réservée à des activités économiques correspondant à la zone d'aménagement concerté (ZAC) intercommunale « Altaïs » créée sur les territoires de CHAVANOD et de CRAN-GEVRIER. Elle comprend deux secteurs indicés à enjeux particuliers ;
 - 6° et une **zone UX**, réservée à des activités économiques.
- DG2.4.* Ces zones font l'objet des articles du titre I.
- DG2.5.* Les dispositions réglementaires de la zone UI sont complétées par un cahier des prescriptions et recommandations urbanistiques, architecturales et paysagères, annexé au présent règlement.

LES ZONES À URBANISER

- DG2.6.* La **zone à urbaniser (AU)** classe les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- DG2.7.* La zone AU est subdivisée en deux zones pré-indicées, savoir :
- 1° une **zone 1AU** ne pouvant être urbanisée que par une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone. Elle comprend deux secteurs indicés à enjeux particuliers ;
 - 2° et une **zone 2AU** ne pouvant être urbanisée qu'après modification ou révision du présent Plan local d'urbanisme.
- DG2.8.* Ces zones font l'objet des articles du titre II.

LA ZONE AGRICOLE

- DG2.9.* La **zone agricole (A)** classe les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- DG2.10.* La zone A comprend deux secteurs indicés à enjeux particuliers, savoir :
- 1° un secteur agricole à enjeu paysager (**Ap**) ;
 - 2° et un secteur agricole au sein du périmètre de la zone d'aménagement concerté du Crêt d'Esty, lui-même subdivisé en deux sous-secteurs :

- a) un sous-secteur agricole (**Aa**) ;
- b) et un sous-secteur agricole dans lequel il est possible de réaliser des fouilles archéologiques (**Aa₁**).

DG2.11. Cette zone fait l'objet des articles du titre III.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

DG2.12. La zone naturelle et forestière (**N**) classe les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :
1° soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° soit de leur caractère d'espaces naturels.

DG2.13. La zone N comprend cinq secteurs indiqués à enjeux particuliers, savoir :
1° un secteur naturel bati soumis à des aléas moyens et forts (**Nb**) ;
2° un secteur naturel de périmètre d'étude de gisement (**Npe**) ;
3° un secteur naturel à enjeu écologique correspondant aux zones classées « Natura 2000 » (**Nn**) ;
4° un secteur naturel au sein du périmètre de la zone d'aménagement concerté du Crêt d'Esty, dans lequel un bassin de rétention des eaux pluviales pour ladite zone est réalisé (**Na**) ;
5° et un secteur naturel destiné au stockage de matériaux et d'installations de traitement (**Nx**).

DG2.14. Cette zone fait l'objet des articles du titre IV.

AUTRES DISPOSITIONS

DG2.15. Le Plan local d'urbanisme comprend également des emplacements réservés, qui sont répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

DG2.16. Ce même plan de zonage indique également, par des trames particulières :
1° des zones humides à préserver, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
2° des haies et des alignements boisés à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
3° des espaces verts à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
4° et des servitudes d'urbanisme de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

DG2.17. Le plan de zonage figure également, à titre indicatif, les corridors écologiques.

ARTICLE DG3 – RÉCIPROCITÉ DES RECULS AUTOUR DES BÂTIMENTS AGRICOLES

DG3.1. Il est rappelé que l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime s'applique.

DG3.2. Les bâtiments d'élevage sont repérés sur le plan de zonage.

ARTICLE DG4 – RISQUES NATURELS

DG4.1. Le territoire de CHAVANOD est couvert par une carte des aléas.

DG4.2. Les aléas sont indiqués dans les zones U et AU à titre d'information sous les codes G1, G2, G3, T3.

DG4.3. Les secteurs susceptibles d'être construits, qui sont impactés par des aléas forts et moyens, concernent notamment l'actuelle zone d'activités économiques des Chamoux, d'une part, le village de Champanod, d'autre part, où un recul de 10 m. de part et d'autre du ruisseau est imposé.

DG4.4. Par ailleurs, en secteur naturel Nb, soumis à des aléas moyens et forts, toute évolution du bâti existant est interdite, sauf les travaux de protection liés aux aléas répertoriés.

DG4.5. Dans ces secteurs, des prescriptions spéciales peuvent être imposées, en vertu de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

ARTICLE DG5 – PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU

- DG5.1.* Les périmètres de protection du captage d'eau de la source de « Chez Grillet » font l'objet d'une servitude d'utilité publique.
- DG5.2.* Ils sont indiqués sur un encart du plan de zonage et les prescriptions qui y sont attachées sont détaillées en annexe au présent règlement.

ARTICLE DG6 – AXES BRUYANTS

- DG6.1.* Le territoire de CHAVANOD est concerné par trois infrastructures classées au titre des axes bruyants, savoir la route départementale RD16, l'autoroute A41 et la voie ferrée ANNECY – AIX-LES-BAINS.
- DG6.2.* Pour chaque axe, une bande de largeur variable de part et d'autre de la voie concernée détermine les secteurs affectés par le bruit et qui doivent faire l'objet de protections acoustiques. Le périmètre de ces secteurs est reporté pour information en annexe au présent Plan local d'urbanisme.

ARTICLE DG7 – RISQUES TECHNOLOGIQUES LIÉS À LA CANALISATION DE TRANSPORT D'HYDROCARBURES

- DG7.1.* Le territoire de CHAVANOD est traversé par l'oléoduc Méditerranée / Rhône, dont le tracé est porté à titre indicatif sur le plan de zonage.
- DG7.2.* Le plan de zonage indique par ailleurs un secteur du parc d'activités Altais impacté par les servitudes de protection de la canalisation de gaz (DN300 mm et PMS 67,7 bar) située sur le territoire voisin de CRAN-GEVRIER.
- DG7.3.* Il est rappelé à leur sujet :
- 1° que dans les zones des dangers significatifs pour la vie humaine, il est exigé d'informer le transporteur de la canalisation des projets affectant les terrains traversés, le plus en amont possible, afin que celui-ci puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation, en mettant en oeuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant ;
 - 2° que dans les zones des dangers graves pour la vie humaine, sont interdits toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3, et les immeubles de grande hauteur ;
 - 3° que dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, sont interdits toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de cent personnes, et les immeubles de grande hauteur.

ARTICLE DG8 – QUALITÉ ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

- DG8.1.* La Commune de CHAVANOD a mis en place un service de consultance architecturale destiné à assister l'Autorité Municipale dans l'analyse des projets.
- DG8.2.* Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec les Services Municipaux, avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec eux du cadre architectural le mieux adapté.

ARTICLE DG9 – DÉFINITIONS

- DG9.1.* Les définitions suivantes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.
- DG9.2.* **Construction principale** : il s'agit du bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.
- DG9.3.* **Extension** : il s'agit de l'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. Une extension est considérée comme telle, à la condition qu'elle crée moins de 50 % de surface de plancher par rapport à la surface de plancher de la construction principale existante, avant extension. Une multiplication d'extensions ne peut aboutir à créer, par détournement de la règle, l'équivalent d'une construction

principale nouvelle ou supplémentaire. Le décompte des créations d'extensions est établi à compter de la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme.

- DG9.4.* **Annexe** : il s'agit de la construction, de l'installation ou de l'équipement situé(e) sur le même terrain que la construction principale, mais implanté(e) séparément de celle-ci. Pour être considérée comme annexe, la construction ne doit pas être d'une longueur en façade supérieure à 8 m. et doit être implantée à une distance de 50 m. au plus de la construction principale.
- DG9.5.* **Changement de destination** : il est appliqué les dispositions de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme. Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. Il n'y a pas changement de destination entre les sous-destinations d'une même destination, prévues à l'article R.151-28 du même code.
- DG9.6.* **Bâti existant** : il s'agit des constructions bénéficiant d'autorisations d'urbanisme délivrées au plus tard le 1^{er} janvier 1994, ou bien qui préexistaient avant cette date.

ARTICLE DG10 – OPÉRATIONS PARTICULIÈRES SOUMISES AUTORISATION D'URBANISME

- DG10.1.* Sont soumis à permis de démolir :
- 1° les constructions identifiées par un cercle plein « ● » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, en vertu de l'article R.151-41 du même code ;
 - 2° et l'ensemble des constructions implantées en zone UC, en vertu de l'article L.151-10 du même code.
- DG10.2.* Les constructions identifiées par une étoile pleine « ★ » et par une étoile évidée « ☆ » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne peuvent pas être démolies.
- DG10.3.* L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE DG11 – RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

- DG11.1.* La reconstruction à l'identique d'une construction, régulièrement édifiée, détruite après sinistre, est autorisée sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle le terrain d'assiette de la construction sinistrée est inclus, sous les conditions cumulatives suivantes, savoir :
- 1° qu'elle intervienne dans le délai maximum de deux ans suivant la date du sinistre ;
 - 2° qu'elle se fasse dans l'enveloppe du volume ancien et à l'identique de la construction sinistrée.
- DG11.2.* Il est toutefois exigé que la construction détruite, pour lequel sa reconstruction est sollicitée, ait été régulièrement édifiée.
- DG11.3.* Lorsque la construction est implantée dans un secteur de risques naturels moyens ou forts, il est fait alors application de la totalité des règles de la zone dans laquelle le terrain d'assiette de la construction sinistrée est inclus.

ARTICLE DG12 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

- DG12.1.* Il est rappelé que le préfet de région doit être saisi de toute demande de permis d'aménager, de construire, de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, ainsi que les déclarations préalables relatives à des affouillements, sur et aux abords des sites et zones archéologiques identifiés, ainsi que des dossiers relatifs aux zones d'aménagement concerté, en vertu des dispositions du code du patrimoine.
- DG12.2.* Le territoire de CHAVANOD est couvert par deux zones établissant des prescriptions archéologiques en application de l'article L.522-5 du code du patrimoine. Leur périmètre est reporté pour information en annexe du présent Plan local d'urbanisme.

ARTICLE DG13 – ADAPTATIONS MINEURES

- DG13.1.* Les règles et servitudes définies au présent Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

DG13.2. Elles peuvent toutefois faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE DG14 – MISE EN CONFORMITÉ DU BÂTI EXISTANT

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement de la zone applicable dans laquelle son terrain d'assiette est inclus, un acte ne peut être accepté ou une autorisation ne peut être accordée que pour des travaux, soit qui ont pour objet d'améliorer sa conformité avec les règles en vigueur, soit qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG15 – DISPOSITIONS RELATIVES À LA SALUBRITÉ PUBLIQUE EN L'ABSENCE D'UN RÉSEAU D'ÉGOUT

DG15.1. En l'absence de réseau d'égout, tout terrain, pour être constructible, doit présenter des caractéristiques de nature, de pente, de surface et de largeur qui permettent un épandage qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique et qui respectent la carte d'aptitude des sols.

Dispositions applicables à la zone UI

PRÉAMBULE – CARACTÈRE DE LA ZONE UI

1. La zone UI correspond au secteur constructible de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du parc d'activités économiques intercommunal « Altaïs ».
2. Elle a pour vocation principale l'accueil d'activités industrielles ou de service, spécialement de développement ou de production, à fort potentiel technologique, ainsi que celui d'activités d'accompagnement et de service qui leur sont nécessaires ou qui sont liées au fonctionnement du parc.
3. Elle comprend deux secteurs à enjeux particuliers, savoir :
 - 1° un **secteur UIe** autorisant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - 2° et un **secteur UIae** destiné à l'implantation du poste de transformation électrique et de ses équipements annexes.
4. Elle dispose d'un cahier de prescriptions et recommandations urbanistiques, architecturales et paysagères, annexé au présent Plan local d'urbanisme.

ARTICLE UI1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- UI1.1.* Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- UI1.2.* Sont également interdits les constructions et installations à vocation commerciale, artisanale et d'hébergement hôtelier. De même, les constructions et installation à vocation d'entrepôt ne sont pas autorisées, à l'exception de celles autorisées à l'article UI2.
- UI1.3.* Les constructions et installations d'exploitation agricole ou forestière sont également interdites.
- UI1.4.* Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont pas autorisées, à l'exception de celles autorisées à l'article UI2. De même que les carrières et les dépôts de toutes natures sont interdits.
- UI1.5.* Sont interdites les constructions à destination d'habitation autres que celles autorisées à l'article UI2.
- UI1.6.* Sont aussi interdits les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI2.
- UI1.7.* L'installation et le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars, ainsi que les habitations légères de loisir et les résidences mobiles ne sont pas autorisés. La pratique du camping, en-dehors des terrains aménagés à cet effet, est par ailleurs interdite.
- UI1.8.* Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, de déchets, les dépôts de véhicules hors d'usage et, d'une manière générale, toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit et des odeurs, sont interdits.
- UI1.9.* En secteur UIae, toute occupation et utilisation du sol sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article UI2.

ARTICLE UI2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- UI2.1.* Le long des tracés identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, l'aménagement d'un chemin piétonnier ouvert au public est autorisé. Sa localisation est indiquée à titre approximatif au plan de zonage, son implantation ne pouvant toutefois s'écarter de plus de 5 m. du tracé y indiqué.
- UI2.2.* Les constructions, installations, extensions et modifications des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, sous les conditions cumulatives suivantes, savoir :
 - 1° que des dispositions soient prises, en vue d'éviter une aggravation des nuisances ou les risques pour le voisinage ;
 - 2° que les nécessités de leur fonctionnement, tant à l'ouverture qu'à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes ;

3° et qu'en aucun cas il ne s'agisse de carrières.

- Ul2.3.* Les locaux nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise sont autorisés, sous réserve d'une intégration parfaite au volume des bâtiments industriels et, ou tertiaires, et dans la limite de 30 m² de surface de plancher maxima par lot.
- Ul2.4.* Les entrepôts sont autorisés à la double condition, d'une part qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de l'unité de production implantée sur le site et, d'autre part que le volume de stockage soit inférieur au volume de production.
- Ul2.5.* Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à la condition que leur réalisation soit liée :
- 1° soit aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone et sous réserve des dispositions prévues au cahier de prescriptions et de recommandations annexé au présent Plan local d'urbanisme, ;
 - 2° soit à des aménagements paysagers et à la condition de ne pas changer radicalement la topographie naturelle des lieux, sauf dans ce cas s'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ou d'aménagements de mise en sécurité ;
 - 3° soit à des aménagements hydrauliques ;
 - 4° soit à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.
- Ul2.6.* En secteur Ule, sont également autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition d'être assimilés :
- 1° soit à un espace central de rencontre, d'information et d'animation ;
 - 2° soit à des équipements de loisirs ne générant pas de nuisances ;
 - 3° soit à des équipements de type « pépinière d'entreprises » ;
 - 4° soit à des installations publiques ou privées de services d'intérêt général, tels que crèche d'entreprise, restaurant d'entreprise, bureau de poste, etc...
- Ul2.7.* En secteur Ulae ne sont autorisées que les seules constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif suivantes, savoir :
- 1° les ouvrages, équipements ou installations, telles que station de pompage, réservoir d'eau, station d'épuration, bassin de rétention, transport ou distribution d'électricité, réseaux et voiries divers, etc. ;
 - 2° l'augmentation de la surface bâtie, à la double condition que son emprise au sol soit limitée à 10 % de l'emprise existante, à la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme, et qu'elles soient compatibles avec le volume initial et qu'elles développent une cohérence architecturale sur l'ensemble du site.
- Ul2.8.* Dans les secteurs paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif suivantes, savoir :
- 1° les installations légères nécessaires à la pratique sportive et aux activités de loisirs ;
 - 2° les installations légères nécessaires à l'information collective de type point-Info ;
 - 3° les ouvrages, équipements et installations, telles que station de pompage, réservoir d'eau, station d'épuration, bassin de rétention, transport ou distribution d'électricité, réseaux et voiries divers, cheminements, traitements paysagers, etc.

ARTICLE U13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Ul3.1.* 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 et le déneigement. Elles doivent également permettre la manœuvre de véhicules lourds et encombrants.
- Ul3.2.* Les voies en impasse doivent obligatoirement être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules tels que ceux pour la lutte contre l'incendie, la sécurité civile, la collecte des ordures ménagères, etc.
- Ul3.3.* Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un seul accès débouchant sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation publique, ou un passage privé, qui doit être d'une largeur comprise entre 3 m. minima et 5 m. maxima.
- Ul3.4.* Des accès supplémentaires peuvent toutefois être aménagés sur un même fond, à la condition d'être espacés en ce cas de 40 m. entre deux. Cette distance peut être réduite à la demande expresse des services de sécurité.

- UI3.5. Les accès à deux propriétés mitoyennes peuvent être jumelés.
- UI3.6. Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur nombre sur les voies publiques peut être limité notamment dans l'intérêt de la sécurité publique.
- UI3.7. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de telle sorte à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, celle des cycles et des piétons.
- UI3.8. Les accès directs des parkings sur les voies publiques sont interdits.
- UI3.9. Le cahier des prescriptions et des recommandations urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales, annexé au présent Plan local d'urbanisme, peut détailler des exigences complémentaires.
- UI3.10. Les voies piétonnes et, ou pour cycles ne sont pas prises en compte pour l'application des dispositions du présent article.

ARTICLE UI4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE :

- UI4.1. Toute construction, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

EAUX USÉES :

- UI4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, par un réseau séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux usées.
- UI4.3. Le rejet des eaux industrielles polluées est subordonné à une convention d'autorisation de rejet délivrée par l'autorité compétente, sous conditions de sécurité et de débit.
- UI4.4. Le rejet des eaux industrielles de refroidissement peut se faire au réseau d'eaux pluviales dans les conditions de la réglementation en vigueur.

EAUX PLUVIALES :

- UI4.5. Toute opération doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales, dans les conditions fixées par le schéma directeur de gestion des eaux pluviales
- UI4.6. Le pétitionnaire doit rechercher et mettre en œuvre, autant que possible, des solutions alternatives susceptibles de limiter le volume des rejets directs dans ce même réseau public.
- UI4.7. Tout raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales requiert l'accord préalable de l'autorité gestionnaire.
- UI4.8. Lorsque l'opération ne porte que sur l'extension d'un aménagement existant du terrain d'assiette, seule cette extension est prise en compte dans le calcul de la surface imperméabilisée.
- UI4.9. Aucunes eaux de ruissellement, issues des parcelles, ne doivent s'écouler sur la voie publique.
- UI4.10. Le propriétaire doit assurer ensuite l'entretien régulier de son dispositif de gestion de ses eaux pluviales

RÉSEAUX SECS :

- UI4.11. Le raccordement aux réseaux d'électricité, de téléphone et de communications électroniques doit être enterré.

ARTICLE UI5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de surface minimale de terrain pour construire.

ARTICLE UI6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- UI6.1.* Les constructions et installations doivent respecter un recul de 10 m. de la limite du domaine public des voies et des emprises publiques.
- UI6.2.* Les zones dégagées par le présent recul doivent être décomposées comme suit, savoir
1° une bande paysagère de pleine terre de 5 m. minima le long des emprises publiques ;
2° un surplus pouvant être utilisé pour les stationnements.
- UI6.3.* Les constructions des terrains contigus de la voie principale du parc d'activité doivent respecter un alignement pour leur implantation, fixé à 10 m. de l'emprise de l'espace public de la voie. La zone paysagère de pleine terre dégagée en conséquence doit être engazonnée et peut être plantée. Toutes constructions et tous stationnement y sont interdits.
- UI6.4.* Les règles de recul ne s'appliquent pas à la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à moins qu'il ne s'agisse de bâtiments auquel cas ce recul s'applique.
- UI3.5.* Le cahier des prescriptions et des recommandations urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales, annexé au présent Plan local d'urbanisme, peut détailler des exigences complémentaires.

ARTICLE UI7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- UI7.1.* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points, appréciée par rapport au sol fini, compté à l'acrotère ou à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- UI7.2.* Les constructions en limite sont toutefois autorisées pour le cas où deux acquéreurs mitoyens, notamment lors d'opérations groupées, présentent un projet, dont le plan de masse et les façades forment un ensemble architectural cohérent. En ce cas les bâtiments peuvent être jointifs à la condition toutefois que les propriétaires aient une maîtrise d'ouvrage unique et que l'ensemble soit réalisé en une seule phase de construction ; ces dispositions doivent être constatées par un acte engageant chaque propriétaire ou ses ayant-droit.

ARTICLE UI8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- UI8.1.* La distance comptée entre tous les points de deux nouvelles constructions, si celles-ci ne sont pas contiguës, ne doit pas être inférieure à 5 m.
- UI8.2.* Les constructions, qui ne sont pas contiguës et qui sont à usage de bureaux, doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- UI8.2.* Une tolérance de 1 m. pour les débords de toiture et corniches peut être admise, sauf le long de la voie principale du parc d'activité.
- UI8.4.* Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI9 – EMPRISE AU SOL

- UI9.1.* Il est fixé un coefficient d'emprise au sol de 0,5.
- UI9.2.* Par emprise au sol, il est entendu la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain d'assiette de l'opération, à l'exception :

- 1° des aménagements liés à l'accessibilité ;
- 2° des terrasses et aménagements d'accès, tels que petits escaliers d'accès extérieur, qui n'excèdent pas 0,60 m. de hauteur au-dessus du terrain naturel avant travaux ;
- 3° des stationnements situés en-dessous du terrain naturel.

Ul9.3. La superficie du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol tient compte, le cas échéant, de sa fraction grevée d'emplacement réservé à la condition en ce cas d'être cédée à titre gratuit.

Ul9.4. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à moins qu'il s'agisse de bâtiments.

ARTICLE Ul10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Ul10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m.

Ul10.2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m. pour les bâtiments implantés sur des terrains dont la pente est supérieure à 10 %. Elle ne peut toutefois concerner que moins de 40 % du volume de la construction.

Ul10.3. Cette hauteur est mesurée à partir du sol fini jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère – ouvrages ponctuels tel qu'antennes, dômes, pyramides, ou tous autres éléments d'accentuation architecturale exclus, sous réserve de compatibilité avec les servitudes aéronautiques grevant le site.

Ul10.4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions pour les installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ul11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ul11.1. Les exigences en matière de caractéristiques architecturales et d'aménagement des abords des constructions sont détaillées dans le cahier de prescriptions et des recommandations urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales, annexé au présent Plan local d'urbanisme.

Ul11.2. Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des entreprises doivent être masquées à la vue. Elles doivent être traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment, ainsi qu'avec le paysagement extérieur. Elles ne peuvent être aménagées que dans des annexes, couvertes ou non, qui doivent être intégrées architecturalement et paysagèrement au volume général des bâtiments. Elles doivent figurer dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

Ul11.3. Les abris pour véhicules deux-roues sont interdits dans les bandes paysagères de pleine terre engazonnées de 10 m. situées en fond de parcelle le long de la voie principale et de 5 mètres le long des emprises publiques. Ils doivent faire l'objet d'une réflexion globale et être intégrés architecturalement et paysagèrement.

Ul11.4. Les locaux pour les poubelles doivent être intégrés au volume principal de la construction. Leur taille doit être conforme au nombre et à la gestion du tri sélectif sur le site.

ARTICLE Ul12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Ul12.1. Il doit être aménagé des places de stationnement affectées aux visiteurs, dont le nombre doit être adapté aux besoins de l'opération.

Ul12.2. Les places de stationnement doivent être dimensionnées à raison de 5 m. × 2,50 m. lorsqu'elles sont créées en épi ou en bataille, ou à raison de 6 m. × 2,50 m. non compté son élargissement en « oreille » lorsqu'elles sont créées longitudinalement. Elles doivent en outre disposer d'un espace de giration suffisant pour les manœuvres d'entrée et de sortie. Chaque place doit par ailleurs être accessible indépendamment des autres.

Ul12.3. Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher, arrondie à la tranche entière échue, hors locaux sociaux.

Ul12.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement exigées est déterminé au vu de la capacité d'accueil du public envisagée et des besoins de

fonctionnement de l'opération. Il peut notamment être tenu compte de la mutualisation des places offertes avec une autre construction ou installation voisine.

- Ul12.5.* Pour les constructions à usage industriel ou d'entrepôt, il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, arrondie à la tranche entière échue, hors locaux sociaux.
- Ul12.6.* Pour toute nouvelle construction il est exigé un local vélo, d'une dimension de 2 m² minima par tranche de 50 m² de surface de plancher, arrondie à la tranche entière supérieure, plafonnée jusqu'à 300 m² pour les constructions à usage de bureaux.
- Ul12.7.* Les accès directs aux places de stationnements sur les voies de desserte publiques sont interdits.
- Ul12.8.* Tout stationnement est interdit dans les bandes paysagères de pleine terre engazonnées de 10 m situées en fond de parcelle le long de la voie principale et de 5 m le long des emprises publiques.
- Ul12.9.* Tout parc de stationnement doit être paysager, en respectant pour ce faire les dispositions décrites au cahier des prescriptions et recommandations urbanistiques, architecturales et paysagères annexé au présent Plan local d'urbanisme.
- Ul12.10.* En cas de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement liées à l'ancienne destination et conservées viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.
- Ul12.11.* Sous condition de produire une étude d'usage démontrant un besoin moindre en places de stationnement, les places dues, mais non nécessaires, peuvent être conservées en espace engazonné de pleine terre. Leur faisabilité doit néanmoins être garantie.
- Ul12.12.* L'extension éventuelle des parkings, en fonction de l'effectif du personnel, doit être indiquée dans le dossier de permis de construire. Lorsque cette extension est nécessaire, elle ne doit pas se faire aux dépens des aires paysagères minimales.

ARTICLE Ul13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Ul13.1.* Les exigences en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations sont détaillées dans le cahier de prescriptions et des recommandations urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales, annexé au présent Plan local d'urbanisme.
- Ul13.2.* Les limites mitoyennes entre lots peuvent être plantées dans un esprit de haies bocagères. Un traitement paysager doit toutefois être recherché pour éviter des plantations d'alignement systématiques.
- Ul13.3.* Les parties non construites, qui ne sont pas nécessaires aux voies de circulation ou aux aires de stationnement de manœuvre ou de stockage, doivent être paysagères de pleine terre et engazonnées. Elles peuvent être plantées.
- Ul13.4.* L'implantation d'arbres isolés et dispersés doit être justifiée, des effets de masse végétale devant être recherchés par priorité.
- Ul13.5.* Un minimum de 20 % de la surface du lot doit être réservé aux espaces paysagers de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas pour les lots destinés à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Ul13.6.* Un plan des espaces libres et des espaces paysagers doit être joint à la demande de permis de construire, indiquant les matériaux mis en œuvre et les essences de végétaux retenus.

ARTICLE Ul14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Ul14.1.* La surface de plancher maximale qu'il est possible de réaliser, hors équipements publics, dans l'ensemble de la zone UI, hors secteur Ulae, est de 310.000 m².
- Ul14.2.* La surface de plancher maximale qu'il est possible de réaliser complémentirement dans le secteur Ule, pour les occupations du sol détaillées au 6^{ème} alinéa de l'article Ul2, est de 15.000 m².

U14.3. Il n'est pas fixé de surface de plancher dans le secteur U1ae.

ARTICLE U15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE U16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.