



# EXTRAIT DU RÈGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME

## zone UA

# 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<sup>ème</sup> couvrant la totalité du territoire communal ;
  - 2° et deux plans au 1/2.500<sup>ème</sup> 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 (**Aa<sub>1</sub>**).

*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 indicés 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 Altaïs 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<sup>er</sup> janvier 1994, ou bien qui préexistaient avant cette date.
- DG9.7.* **Unité foncière** : pour l'application de la servitude de mixité sociale instituée dans les zones UB, UC, UE, UX, 1AU et 2AU, il s'agit d'une ou plusieurs parcelles, qui sont soit contiguës pour former un seul tenant et ne sont pas traversées par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, soit sont issues d'une division foncière intervenue il y a moins d'onze ans.

## 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 UA

## PRÉAMBULE – CARACTÈRE DE LA ZONE UA

1. La zone UA correspond au secteur de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Crêt d'Esty
2. Elle est divisée en **deux** secteurs, conformément au dossier de réalisation de la ZAC, savoir :
  - 1° un **secteur UAa** qui est réservé à la réalisation d'immeubles collectifs ou intermédiaires, découpé géographiquement en quatre sous-secteurs (**UAa<sub>1</sub>**, **UAa<sub>2</sub>**, **UAa<sub>3</sub>** et **UAa<sub>4</sub>**)
  - 2° et un **secteur UAb** dans lequel une surface de plancher maximale est autorisée.
3. Le périmètre de la ZAC comprend également :
  - 1° un secteur classé UEa qui est réservé à la réalisation d'équipements publics ;
  - 2° un secteur classé Na qui est réservé aux espaces naturels existants à maintenir et entretenir, dans lequel un bassin de rétention des eaux pluviales de la totalité des constructions de la ZAC est réalisé ;
  - 3° et un secteur Aa qui est laissé à l'activité agricole et dans lequel il est possible de réaliser des fouilles archéologiques.
4. Les limites de ces secteurs peuvent évoluer en fonction des études détaillées définitives.
5. Elle comprend une servitude de mixité sociale grevant l'ensemble de la zone, en vertu de l'article L151-15 du code de l'urbanisme

## ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UA2 sont interdites.

## ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- UA2.1.* Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme ou une déclaration préalable, seules celles qui suivent sont admises dans la zone UA.
- UA2.2.* Les constructions suivantes sont admises, savoir :
  - 1° les habitations ;
  - 2° les hébergements hôteliers, tels que les hôtels, les hôtels-restaurants et les résidences de tourisme ;
  - 3° les bureaux et services ;
  - 4° les équipements publics ;
  - 5° et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- UA2.3.* Sont également admis :
  - 1° les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
  - 2° les annexes aux constructions énumérées au présent article ;
  - 3° les clôtures ;
  - 4° et les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration.
- UA2.4.* Les établissements à destination artisanale ou commerciale sont également acceptés à la condition expresse qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage.
- UA2.5.* Une servitude de mixité sociale, en vertu de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est instituée sur le périmètre de la ZAC. Une proportion de 30% des logements qui y seront réalisés, arrondie à l'entier supérieur, devra être destinée à du logement locatif aidé.

### **ARTICLE UA<sub>3</sub> – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- UA<sub>3.1.</sub>* La zone UA est desservie par une voie automobile principale, qui est raccordée sur la route départementale n°16 au Sud-Est et sur la route départementale n°116 à l'Ouest. Son tracé et son emprise peuvent évoluer en fonction des études détaillées définitives.
- UA<sub>3.2.</sub>* Elle est également desservie par des voies automobiles secondaires, dont les emprises sont données à titre indicatif.
- UA<sub>3.3.</sub>* Les branchements de ces voies secondaires sur la voie principale sont :  
1° soit imposés, à plus ou moins 5 m. ; dans ce cas, ils sont matérialisés par une flèche noire au plan de zonage ;  
2° soit suggérés approximativement ; dans ce cas, ils sont matérialisés par une flèche évidée au plan de zonage.
- UA<sub>3.4.</sub>* Leur tracé peut évoluer en fonction des programmes et des plans de masse définitifs proposés par les constructeurs.
- UA<sub>3.5.</sub>* La zone UA est enfin desservie par des chemins réservés aux piétons et des pistes cyclables. Leurs tracés de principe sont reportés au plan de zonage. Ils peuvent évoluer en fonction des programmes et des plans de masse définitifs proposés par les constructeurs.

### **ARTICLE UA<sub>4</sub> – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

- UA<sub>4.1.</sub>* Les constructions, quelles qu'elles soient, doivent être raccordées aux réseaux publics.
- UA<sub>4.2.</sub>* Les paraboles collectives doivent être prévues dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles doivent être dissimilées par tout moyen adapté.

### **ARTICLE UA<sub>5</sub> – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de superficie minimale de terrains.

### **ARTICLE UA<sub>6</sub> – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

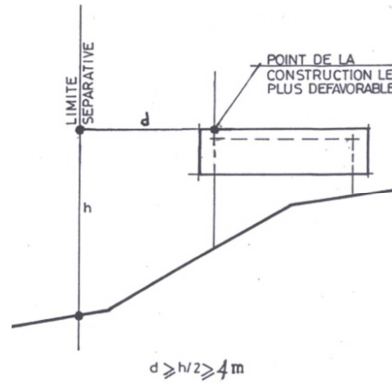
- UA<sub>6.1.</sub>* Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies automobiles primaires et secondaires de la zone.
- UA<sub>6.2.</sub>* Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m. par rapport aux limites des emprises des voies automobiles.
- UA<sub>6.3.</sub>* Les débords de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m., ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.
- UA<sub>6.4.</sub>* Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et pour la réalisation des clôtures.
- UA<sub>6.5.</sub>* Les ouvrages enterrés, tels que garages ou autres, qui ne dépassent pas le sol naturel de plus de 0,50 m., ne sont pas soumis à ces règles de recul.
- UA<sub>6.6.</sub>* Il n'est pas imposé de recul, ni d'alignement, par rapport aux voies qui ne sont pas classées primaires ou secondaires.

### **ARTICLE UA<sub>7</sub> – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- UA<sub>7.1.</sub>* Les débords de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m., ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.



UA7.2. Concernant les implantations par rapport aux limites de la zone, la distance maximale d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite de la zone doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.



UA7.3. Concernant les implantations par rapport aux limites des terrains cédés, il n'est pas imposé de distance minimale.

#### ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions peuvent s'implanter sans respecter de distances minimales entre elles.

#### ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

#### ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### SECTEURS UAa<sub>1</sub>, UAa<sub>2</sub> et UA<sub>b</sub> :

UA10.1. Dans les secteurs UAa<sub>1</sub>, UAa<sub>2</sub> et UA<sub>b</sub>, la hauteur est exprimée en nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UA10.2. Le rez-de-chaussée est le niveau habitable le plus proche de celui de la voie automobile qui dessert la construction.

UA10.3. Dans ces conditions, la hauteur maximale constructions est limitée à un rez-de-chaussée et un étage droit ne pouvant dépasser, chacun, 3 m. de hauteur au maximum. Un comble, aménagé ou non, peut les compléter.

UA10.4. Dans les terrains en pente, les niveaux situés au-dessous du rez-de-chaussée peuvent permettre l'adaptation de la construction au terrain naturel avant travaux.

##### SECTEUR UAa<sub>3</sub> :

UA10.5. Dans le secteur UAa<sub>3</sub>, la hauteur des constructions est exprimée en nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UA10.6. Le rez-de-chaussée est le niveau habitable le plus proche de celui de la voie automobile la plus proche d'une de ses façades.

UA10.7. Le nombre de ces niveaux est reporté au plan de zonage. Il varie suivant la position de la construction par rapport à la voie automobile de la manière suivante, savoir :

1° dans le cas où la construction est parallèle à cette voie, le nombre de niveaux concerne ses deux pignons extrêmes. Le reste du volume suit approximativement la pente de la voie ;

2° dans le cas où la construction est perpendiculaire à la voie automobile, le nombre de niveaux concerne le pignon le plus proche de la voie. Le reste du volume suit approximativement la pente du terrain naturel avant travaux d'aménagement.

#### **SECTEUR UAa<sub>4</sub> :**

- UA10.8. Dans le secteur UAa<sub>4</sub>, la hauteur des constructions est exprimée en nombre de niveaux maxima au-dessus du rez-de-chaussée.
- UA10.9. Le nombre de ces niveaux est mentionné au plan de zonage. Il peut comporter, en partie sommitale, un attique ou un comble supplémentaire (mentionné "+att" au plan de zonage).
- UA10.10. Dans les terrains en pente, les niveaux situés au-dessous du rez-de-chaussée peuvent permettre l'adaptation de la construction au terrain naturel avant travaux.
- UA10.11. Un secteur hachuré est reporté au plan de zonage, aux limites approximatives, dans lequel la hauteur des bâtiments, ou corps de bâtiments, peut atteindre R+3+attique ou comble.
- UA10.12. La hauteur des annexes, tels que garages, locaux pour véhicules deux-roues, etc., ne doit pas excéder 4 m. hors tout, mesurée depuis le terrain naturel.

#### **ARTICLE UA11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- UA11.1. L'implantation des constructions, par leur composition et leurs accès, doit être adaptée au terrain naturel, sans modification importante des pentes de ce dernier.
- UA11.2. Les caractéristiques architecturales et l'aménagement des abords des constructions font l'objet d'un cahier de prescriptions urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales, qui est joint au cahier des charges de cession de terrains.
- UA11.3. Ce cahier définit notamment l'implantation, le volume, l'enveloppe, la surface de plancher, le nombre de places de stationnement, la nature des matériaux, les textures et les couleurs des murs et des couvertures et les aménagements des abords mis à la charge du constructeur, ainsi que, lorsqu'il y en a, la pente des toitures, qui ne doit pas alors être inférieure à 60 %.
- UA11.4. L'aspect des clôtures, leur hauteur et leur implantation sont spécifiées dans ce dit cahier de prescriptions.

#### **ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- UA12.1. Le nombre de places de stationnement doit être adapté à la nature et à l'importance des constructions.
- UA12.2. 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 compris 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.

#### **SECTEUR UAa<sub>4</sub> :**

- UA12.3. En secteur UAa<sub>4</sub>, les constructions à destination d'habitat doivent comprendre deux places de stationnement automobile par logement créé. 60 % au minimum de l'ensemble des places nécessaires à l'opération doivent en outre être couvertes. Il est également exigé une place de stationnement pour visiteur par tranche de six logements, arrondie à la tranche entière supérieure.
- UA12.4. Il est exigé en outre que le stationnement des cycles soit prévu, d'une part en quantité suffisante, d'autre part dans des espaces situés proche des entrées.
- UA12.5. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé doivent comprendre une place de stationnement automobile par chambre.
- UA12.6. Les constructions à destination de commerce doivent comprendre :  
1° d'une part, une place de stationnement automobile ;

- 2° d'autre part, un arceau pour le stationnement des cycles ;
- 3° dans les deux cas, par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de vente, arrondie à la tranche entière supérieure.

*UA12.7* Les constructions à destination d'artisanat, de bureaux ou de services doivent comprendre :

- 1° d'une part, une place de stationnement automobile par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondie à la tranche entière supérieure ;
- 2° d'autre part, un arceau pour le stationnement des cycles par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondie à la tranche entière supérieure.

#### **AUTRES SECTEURS :**

*UA12.8.* Pour tous les secteurs autres que le secteur UAa<sub>4</sub>, les constructions à destination d'habitat doivent comprendre deux places de stationnement automobile par logement créé. 50 % au minimum de l'ensemble des places nécessaires à l'opération doivent en outre être couvertes. Il est également exigé une place de stationnement pour visiteur par tranche de six logements, arrondie à la tranche entière supérieure.

*UA12.9* Pour tous les secteurs autres que le secteur UAa<sub>4</sub>, il est exigé en outre pour les immeubles collectifs ou intermédiaires qu'une surface fermée, égale à 2 % de la surface de plancher, soit réservée et aménagée pour le stationnement des cycles.

### **ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Des sentiers réservés aux piétons, des pistes cyclables, du mobilier urbain et des petits équipements destinés aux sports et aux loisirs peuvent être réalisés par le maître d'ouvrage de la zone d'aménagement concerté du Crêt d'Esty.

### **ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*UA14.1.* La surface de plancher maximale qu'il est possible de réaliser, hors équipements publics, dans l'ensemble de la zone UA est de 46.500 m<sup>2</sup>, sur lesquels 500 m<sup>2</sup> sont réservés à la zone UAb.

*UA14.2.* La surface de plancher pour les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas prise en compte dans la décompte de la surface de plancher maximale fixée à l'alinéa précédent.

### **ARTICLE UA15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

### **ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.