

ALBERTVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – REGLEMENT



Procédures d'évolution du PLU	Approbation
Révision allégée n°1 du PLU	17 novembre 2014
Modification simplifiée n°1 du PLU	06 juillet 2015
Modification simplifiée n°2 du PLU	21 septembre 2015
Modification n°1	9 mai 2016
Révision allégée n°2	12 septembre 2016
Modification n°2	23 septembre 2019
Modification n°3	26 septembre 2022
Modification simplifiée n°3	21 novembre 2022
Modification simplifiée n°4	26 JUIN 2023

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U ».....	7
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « Ua ».....	9
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « Ub ».....	19
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « Ur ».....	30
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « Up ».....	41
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « Upo ».....	48
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « Ue ».....	55
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « Uf ».....	62
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU ».....	69
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU ».....	70
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AUe ».....	79
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A ».....	85
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	91
ET FORESTIERES « N ».....	91
ANNEXE 1 - INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER (IPAP).....	101
ANNEXE 2 - LEXIQUE.....	112
ANNEXE 3 – EXEMPLES DE CLOTURES ADMISES OU PROSCRITES.....	116
ANNEXE 4 – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	122

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune d'Albertville.

Il fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Il est opposable à toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols.

ARTICLE 2 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones délimitées sur les documents graphiques du règlement.

1° Les zones urbaines (U) qui englobent des secteurs urbanisés équipés des réseaux et voies publiques.

On distingue sept types de zones urbaines :

- Ua : zone urbaine au bâti ancien traditionnel du centre-ville, St Sigismond et Adoubes
- Ub : vaste zone urbaine centrale d'Albertville
- Ur : zones de renouvellement urbain Le Noyer et Le Pénitencier
- Up : cité historique de Conflans
- Upo: le parc olympique Henri Dujol épousant le périmètre de la Z.A.C du Parc Olympique
- Ue : zones d'activités économiques du Chiriac, de la Plaine de Conflans.
- Uf : zone urbaine du hameau de Farette

2° Les zones à urbaniser (AU) qui englobent des secteurs à caractère dominant naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue deux types zones à urbaniser :

- AU : zone à urbaniser de la Contamine,
- AUe: zone à urbaniser économique de la Pachauidière.

3° Les zones agricoles (A) à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4° Les zones naturelles et forestières (N) qui recouvrent les terrains qui doivent être protégés, en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue trois types de zones naturelles :

- la zone N : la zone naturelle protégée
- la zone Nh : les hameaux permettant une urbanisation très limitée
- la zone Np : les parcs, cimetières, jardins familiaux et campings.

ARTICLE 3 : Autres mentions sur le plan de zonage

Le plan de zonage indique par ailleurs :

- les espaces boisés classés
- dans les zones urbaines et à urbaniser, les emplacements réservés prévus aux articles L. 123-2 et L. 123-17
- les secteurs d'Orientations d'aménagement et de programmation (Art.L151-6 à 7 et R151-6 à 8 du code de l'urbanisme)
- en application de l'article L.123-1-5-III-2°, les éléments remarquables nécessitant protection, mise en valeur ou requalification pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs, éléments du paysage) sont identifiés dans un Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP).
- les alignements commerciaux
- la bande de requalification de façade urbaine le long de la RN90 en entrée de ville
- Le périmètre de la zone humide de l'Arlandaz
- les corridors de continuité écologique.

Ces servitudes, qui se superposent aux zones du P.L.U, peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 4 : Prévention des risques naturels

Sur le Plan de synthèse des risques (document 4.2) sont identifiées les zones concernées par le PIZ (Plan d'Indexation en «z») et le P.P.R.i (Plan de Prévention des Risques d'inondation) et comportant des risques naturels. Il s'agit alors de se reporter au PIZ ainsi qu'au PPRI qui décrivent la connaissance du risque sur la commune et définissent les conditions spéciales auxquelles sont soumises les constructions ou installations de toute nature, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols.

Le long des cours d'eau du Nant Pottier et du Chiriac conformément au P.P.R.i., une zone «non aedificandi» de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges est prescrite, s'appliquant à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 m (mais pas en deçà) pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risques d'érosion, d'embâcle ou de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant etc...).

Le long des autres cours d'eau (autres que ceux du Nant Pottier et du Chiriac) situés dans le périmètre d'application du P.P.R.I. , une zone « non aedificandi » de 4 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges est prescrite, s'appliquant à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Le Plan de synthèse des risques (document 4.2) identifie ces cours d'eau et rappelle le périmètre d'application du P.P.R.i.

En outre, toute autorisation pourra être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : Permis de démolir

Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé sur l'intégralité du territoire d'ALBERTVILLE par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} juillet 2013.

ARTICLE 6 : Clôture

Dans un souci de qualification du tissu urbain, la déclaration préalable pour les clôtures est imposée sur l'intégralité du territoire d'ALBERTVILLE par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} juillet 2013.

ARTICLE 7 : Enseignes

Dans un souci de qualification du tissu urbain, les enseignes sont soumises à autorisation en application du règlement local de la publicité sur l'intégralité du territoire d'ALBERTVILLE.

ARTICLE 8 : Adaptations mineures

En application de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, des dispositions du présent règlement et les servitudes peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Une adaptation sera considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs ci-dessus,
- elle doit être limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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

ARTICLE 9 – Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de dix ans et régulièrement édifié est autorisée dans le respect des dispositions du présent règlement.

Pour des raisons de sécurité, en cas de sinistre directement lié à un aléa d'origine naturelle dans les secteurs concernés par le PIZ ou le PPRI, en application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique ne pourra être autorisée que dans le respect de leurs prescriptions respectives.

ARTICLE 10 - Zones de bruit

Dans les bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des axes bruyants repérés en annexe du présent P.L.U., des prescriptions pourront être imposées lors de la demande de permis de construire conformément à la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et au décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatifs à la lutte contre le bruit et à l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999 qui établit le classement des axes bruyants selon cinq catégories définissant ainsi la largeur des secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 11 – Bandes inconstructibles de part et d'autre des axes autoroutes, routes express et déviations au sens du code de la voirie routière

En dehors des espaces urbanisés, pour lever l'interdiction de construire dans les bandes de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express, ou des déviations au sens du code de la voirie routière ou/et de 75 mètres de part et d'autre des routes classées à grande circulation, une étude au regard de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme devra être produite.

ARTICLE 12 – Risques technologiques

La commune d'Albertville est traversée par des canalisations de gaz naturel de GDF « antenne d'Albertville (code 5641) diamètre 150 » et « antenne d'Ugine (code 5681) diamètre 150 ». Elles font l'objet de servitudes d'utilité publique arrêtées le 26 mai 1978 qui imposent certaines protections. Ces protections sont décrites en annexe du Plan Local d'Urbanisme, dans les servitudes d'utilité publique. Dans les zones concernées, pour toute demande en matière d'urbanisme, le gestionnaire de la servitude devra impérativement être consulté ainsi que la DREAL, autorité de tutelle.

Lorsqu'une canalisation est protégée suite à une étude de sécurité impliquant la mise en place des dispositions compensatoires de nature à réduire de façon suffisante la possibilité d'occurrence du scénario de rupture complète de la canalisation, en général suite à une agression extérieure, il convient de retenir que celles-ci rendent le risque industriel acceptable. Cependant, pour la maîtrise de l'urbanisation, les zones de dangers correspondant au scénario de référence résiduel, restent identiques.

Toute autorisation pourra être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

L'arrêté du 5 mars 2014 précise notamment, dans le cadre d'un ERP ou d'un IGH (article 29 et ses annexes) que le porteur de projet réalise une analyse de compatibilité à partir de l'étude de danger fournie par GRTGaz, à la demande de celui-ci. Dans le cas d'une non-compatibilité, le permis de construire du projet ne pourrait être déposé.

En raison des risques potentiels qu'elles présentent, outre les servitudes d'utilité publiques qu'elles engendrent, les canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à la définition de trois zones de dangers dans lesquelles une forte vigilance doit être observée : la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (correspondant aux effets irréversibles) ; la zone des dangers graves pour la vie humaine (correspondant aux premiers effets létaux) ; la zone des dangers très graves pour la vie humaine (correspondant aux effets létaux significatifs). Il convient de faire preuve de vigilance dans une zone dénommée bande d'étude située de part et d'autre d'une canalisation de transport de matières dangereuses résultant de la zone des effets significatifs du scénario d'accident majeur retenu pour la canalisation concernée pour éviter en particulier de densifier l'urbanisation.

Ces trois zones sont :

- la zone de dangers très graves pour la vie humaine: zone d'effets létaux significatifs: zone ELS
- la zone de dangers graves pour la vie humaine: zone d'effets létaux: zone PEL
- la zone de dangers significatifs: zone IRE

Tableau de synthèse:

Canalisation	DN	PMS (bar)	Zone ELS ou de danger très graves Distances (m)	Zone PEL ou de dangers graves Distances (m)	Zone IRE ou de dangers significatifs Distances (m)
Antenne d'Albertville	150	67,7	20	30	45
Antenne d'Ugine	150	67,7	20	30	45

Poste	Zone ELS ou de danger très graves Distances (m)	Zone PEL ou de dangers graves Distances (m)	Zone IRE ou de dangers significatifs Distances (m)
Albertville Coupure DP	26	26	26

Albertville DP Suarez	26	26	26
-----------------------	----	----	----

Dans la zone des dangers significatifs ou zone IRE, le maire devra informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant. L'adresse des services de GRTGaz à consulter est :

GRTGaz
Région Rhône Méditerranée
Equipe régionale travaux tiers évolution des territoires
33, rue Pétrequin
BP6407
69413 LYON CEDEX 06

Dans la zone des dangers graves ou zone PEL, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie (+300 personnes) est proscrite.

Dans la zone des dangers très graves ou zone ELS, la construction ou l'extension des établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est proscrite.

Le pétitionnaire d'une demande d'autorisation d'urbanisme se reportera à la fiche de sécurité 7-3 du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 13 – Zone de requalification des façades urbaines

Le plan de zonage mentionne une bande de requalification des façades en bordure de la RN 90 en entrées de ville. Les constructions situées dans cette bande sont soumises au cahier de recommandations de la zone de requalification des façades urbaines annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 14 – Soumission des constructions au règlement au titre de l'article R.123-10-1

Les constructions situées dans un périmètre de lotissement ou sur un terrain soumis à division foncière sont soumises construction par construction au présent règlement. Le P.L.U. s'oppose à l'application des règles sur l'ensemble du projet, comme peut le permettre les dispositions de l'article R.123-10-1.

ARTICLE 15 – Alignement commercial

Le plan de zonage comporte des secteurs d'alignement commercial dans lesquels les rez-de-chaussée des constructions doivent avoir une destination à dominante d'activités, à savoir, de bureaux, de commerces, d'équipements nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 16 – Stationnement pour logements aidés

En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, les règles relatives au stationnement des logements aidés se déclinent comme suit.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du présent plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

La zone U correspond aux zones urbanisées dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On distingue sept types de zones U :

- la zone Ua
- la zone Ub
- la zone Ur
- la zone Up
- la zone Upo
- la zone Ue
- la zone Uf

La zone U comporte une bande de requalification des façades urbaines en bordure de la RN 90 en entrées de ville. Les constructions situées dans cette bande sont soumises au cahier de recommandations de la zone de requalification des façades urbaines annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

La zone U prévoit des secteurs d'alignement commercial dans lesquels les rez-de-chaussée des constructions doivent avoir une destination à dominante d'activités, à savoir, de bureaux, de commerces, d'équipements nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

Les zones U sont concernées par des servitudes d'utilité publique liées aux risques naturels d'inondation telles qu'édictées par le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.). Elles sont également concernées par des servitudes d'utilité publique liées aux risques technologiques de canalisation de transport de gaz naturel sous haute pression. Elles sont enfin concernées par des prescriptions liées aux risques d'inondation, de glissement de terrain et de chute de blocs édictées dans le plan d'indexation en Z (P.I.Z.). Ces risques sont reportés dans le plan n°4-2 intitulé plan de synthèse des risques.

La zone Ua

La zone Ua correspond à la zone urbaine au bâti ancien traditionnel. Elle comprend le centre-ville où les règles du P.L.U. ont pour objet de préserver le caractère à la fois urbain et traditionnel, en permettant une pluralité des fonctions (équipements, services...), et notamment le maintien de la fonction commerciale.

La zone Ua délimite les secteurs du centre ancien et ses abords immédiats, ainsi que les bourgs de Saint-Sigismond et des Adoubes, hérités de la typologie des villages rues.

La zone Ub

La zone Ub a vocation principale d'habitat, où les règles du P.L.U. ont pour objet de préserver le caractère urbain en permettant une pluralité des fonctions (équipements, services, commerces...) et des activités compatibles avec son caractère résidentiel. L'objectif étant de conforter la densité existante tout en permettant la cohabitation des différentes typologies d'habitat.

La zone Ub délimite la vaste zone urbaine centrale d'Albertville.

La zone Ur

La zone Ur est une zone urbanisée à renouvellement urbain. Elle couvre les secteurs Le Noyer et du Pénitencier. Cette zone est vouée à un renouvellement urbain c'est-à-dire à une reconstruction du quartier sur lui-même.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone Up

La zone Up correspond à la zone urbanisée de la cité médiévale de Conflans. C'est une zone urbaine à caractère patrimonial très marqué. Les règles du P.L.U. ont pour objet de protéger, préserver et mettre en valeur le caractère patrimonial et touristique permettant une pluralité des fonctions (habitat, commerce, artisanat d'art).

Un cahier des prescriptions architecturales et paysagères est joint en annexe du P.L.U.

La zone Upo

La zone Upo correspond à la zone urbaine de loisir du Parc Olympique objet de la Z.A.C. du Parc Olympique (voir en annexe 6.16). Les règles du P.L.U. ont pour objet de protéger ce site historique de qualité, en permettant le développement d'une pluralité des fonctions (équipements, hébergement hôtelier, commerces, bureaux,).

La zone Upo délimite le site olympique et ses abords immédiats.

La zone Ue

La zone Ue délimite les secteurs à dominante d'activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, commerciales), existantes ou à créer.

Elle comprend quatre zones d'activités économiques :

- zone d'activités économiques du Chiriac
- zone d'activités économiques du Pont Albertin

- zone d'activités économiques de la Pierre du Roy
- zone d'activités économiques de la Plaine de Conflans.

Ces quatre zones d'activités sont l'objet de règlements différentiels en matière d'accueil des constructions soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

La zone Ue est concernée par une bande de requalification des façades urbaines en bordure de la RN 90 en entrées de ville. Les constructions situées dans cette bande sont soumises au cahier de recommandations de la zone de requalification des façades urbaines annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

La zone Uf

La zone Uf correspond à la zone urbaine du village de Farette. Le village de Farette est une petite entité agglomérée comportant du bâti ancien et plus contemporain. Les règles du P.L.U. ont pour objet de protéger les caractéristiques de ce village, en permettant la construction de ses dents creuses.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « Ua »

La zone Ua concerne la zone urbaine au bâti ancien traditionnel.

Elle couvre le centre-ville, les Adoubes et Saint-Sigismond.

La zone Ua comporte des secteurs d'alignements d'activités mentionnés au plan de zonage dans lesquels les rez-de-chaussée des constructions doivent avoir une destination à dominante d'activités, à savoir, de bureaux, de commerces, d'équipements nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

Les zones Ua sont concernées par des servitudes d'utilité publique liées aux risques naturels d'inondation telles qu'édictées par le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.). Ces risques sont reportés dans le plan n°4-2 intitulé plan de synthèse des risques.

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou utilisation du sol non autorisée à l'article Ua2 est interdite.

En outre, est interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles pour des destinations autres que bureaux, commerces ou équipements nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif sur la totalité des alignements commerciaux reportés au règlement graphique.

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de leur compatibilité avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- les constructions à destination d'habitation
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- les constructions à destination de bureau
- les constructions à destination de commerce
- les constructions à destination d'artisanat à la condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont nécessaires à une construction autorisée mentionnée dans cet article
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de dix ans et régulièrement édifié est autorisée dans le strict respect des règles suivantes de la zone.

Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

En application de l'article L.123-1-5-III-2°, les éléments remarquables nécessitant protection, mise en valeur ou requalification pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique sont repérés au plan de zonage.

Il s'agit :

- de quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs;
- d'éléments du paysage.

La liste de ces éléments figure en annexe du rapport de présentation, ainsi qu'au règlement graphique du PLU et en ANNEXE 1 du présent règlement.

Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP)

TYPE	PRESCRIPTION
<ul style="list-style-type: none"> - Bâti remarquable à protéger et à conserver de catégorie 1 - Bâti intéressant à protéger et à conserver de catégorie 2 - Bâti d'accompagnement à protéger et à conserver de catégorie 3 - Bâti remarquable à protéger et à conserver - Ensemble bâti remarquable à protéger et à conserver - Arbre remarquable à protéger et à conserver - Ensemble d'arbres remarquable à protéger et à conserver 	<p>La démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable <i>en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme</i></p>

Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé en zone Ua.

Le long des cours d'eau situés en zone Ua et dans le périmètre d'application du P.P.R.I, une zone « non aedificandi » de 4 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges est prescrite, s'appliquant à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Le Plan de synthèse des risques (document 4.2) identifie ces cours d'eau et rappelle le périmètre d'application du P.P.R.i.

Toute autorisation pourra être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 3 – Les conditions de desserte par les voiries et accès

Les accès (y compris servitudes de passage) et voiries sont à concevoir comme des espaces attractifs et de qualité, de façon à former un réseau cohérent et sécurisé, sur l'ensemble du territoire communal, tel qu'il est défini dans les objectifs du rapport de présentation, du P.A.D.D. et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils intègrent les dispositions particulières nécessaires aux transports en commun et aux déplacements doux c'est-à-dire la circulation des piétons et cyclistes et les dispositions visant leur accessibilité à tous.

Les accès (y compris servitudes de passage)

Les accès existants et nouveaux doivent être aménagés avec une claire différenciation des cheminements mixtes (piétons et cycles) et des déplacements automobiles. Des aménagements paysagers complètent chaque accès pour en délimiter les contours et agrémenter le lieu.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables existantes. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

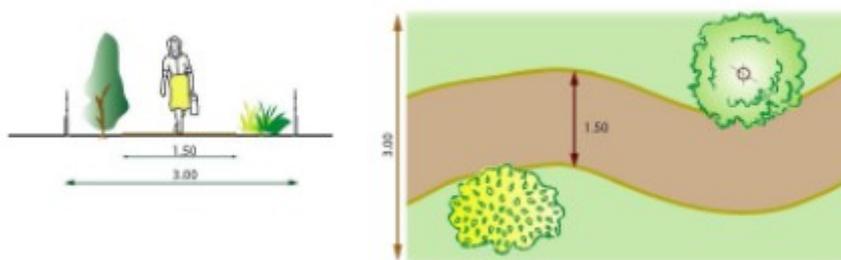
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les voiries nouvelles

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 3 m d'emprise circulaire pour les voies à sens unique de circulation ou avec un minimum de 5 m d'emprise circulaire pour les voies à double sens de circulation.

Les cheminements mixtes (piétons et cycles) sont obligatoires en complément des voies nouvelles-privées ainsi que dans les parkings. Ils auront une largeur minimale d'1,50 mètre et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements mixtes (piétons et cycles) devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.

Chemin piétons



ARTICLE Ua 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Le « Schéma Directeur d'Assainissement » détermine le zonage d'assainissement du territoire au sens de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone identifiée les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur et être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. L'assainissement non collectif n'est pas autorisé en zone Ua.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut-être autorisé ou imposé lorsqu'il conduit à la réduction des mouvements de terrain, sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet.

Eaux pluviales

Le propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être obligatoirement compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. Le rejet dans le milieu naturel est privilégié.

Si la nature du terrain ne le permet pas, le rejet de ces eaux peut-être autorisé sous conditions :

- de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet vers le réseau public de collecte des eaux pluviales,
- d'une validation par les services concernés.

Autres réseaux : Électricité, Téléphone, Numérique

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Ordures ménagères

Les dispositions relatives à la collecte des ordures ménagères décrites dans la notice des déchets figurant en annexe du rapport de présentation du P.L.U. devront être respectées.

ARTICLE Ua 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux containers d'ordures ménagères et aux postes de transformations d'énergie électrique MT-BT.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique (voir la définition en ANNEXE 2 du règlement).

Cas d'un secteur dont le bâti est implanté en ordre continu à l'alignement des voies et emprises publiques :

PLU ALBERTVILLE – Modification simplifiée n°4 – 26 juin 2023 - Règlement

Les constructions, annexes comprises, doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques. En cas d'impossibilité d'implanter la construction à l'alignement en raison de la configuration des terrains, une paroi devra être édifiée afin d'assurer la continuité visuelle du bâti le long de la voie.

Cas d'un secteur dont le bâti est implanté en ordre continu en retrait de l'alignement :

Les constructions s'implanteront en respectant les distances de retrait des constructions voisines.

Cas d'un secteur dont le bâti est implanté en ordre discontinu en retrait de l'alignement :

Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les piscines (y compris les installations techniques) doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques d'au moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

Pour les bâtiments existants implantés en recul des voies et emprises publiques, une distance inférieure de recul des constructions sera admise en cas d'isolation des bâtiments existants par l'extérieur.

Pour les bâtiments existants, l'isolation peut surplomber le domaine public à partir d'une hauteur de 2,5 mètres. Les dépassées de toitures, saillies et balcons surplombant les voies sont autorisés s'ils sont situés à une hauteur d'au moins 4,30 mètres par rapport au niveau de la voie. Le surplomb ne devra pas dépasser 0,80 mètre de débordement.

ARTICLE Ua 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux containers d'ordures ménagères et aux postes de transformations d'énergie électrique MT-BT.

Les règles s'appliquent vis à vis des limites séparatives :

- *latérales de propriété prenant naissance sur la voie publique ;*
- *de fond de parcelles.*

Vis à vis des limites latérales de propriété dans la bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies :

Les constructions, annexes comprises, doivent **s'implanter sur les limites latérales**, sauf si la façade de la construction voisine en limite de propriété n'est pas aveugle. Dans ce cas particulier, les constructions s'implanteront en respectant une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcon, façade, ...) au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 4 mètres.

Vis à vis des limites latérales de propriété, au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies ainsi qu'en limites de fond de parcelles :

Les constructions respecteront une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcon, façade, ...) au point le plus proche de la **limite séparative au moins égale à 4 mètres**.

Une distance inférieure de recul des constructions sera admise en cas d'isolation des bâtiments existants par l'extérieur.

Les annexes indépendantes du bâti principal, sont autorisées en limites séparatives : une seule annexe en limites séparatives par unité foncière. Elle devra avoir une hauteur maximale de 3 mètres en tout point du bâtiment et une emprise au sol maximale de 20 m².

Les piscines (y compris les installations techniques) devront respecter un retrait vis à vis de toutes limites séparatives d'au moins 4 mètres, calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

ARTICLE Ua 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 – L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 – La hauteur maximale des constructions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La définition de la hauteur figure à l'annexe 2 du règlement

La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 mètres.

La hauteur maximale des annexes implantées en limite séparative est fixée à 3 mètres en tout point du bâtiment.

ARTICLE Ua 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

Les règles ci-après doivent permettre aux nouvelles constructions de s'implanter en faisant référence aux constructions présentes dans la zone (volumétries, proportions, dimensions, pentes de toitures, aspects et teintes des matériaux, traitement des abords, implantations, liens avec l'espace public...) sans exclure une architecture contemporaine de qualité bien intégrée au quartier et répondant aux enjeux du développement durable.

Ce principe exclut les références à des architectures anachroniques ou étrangères au lieu.

Charte paysagère et consultance architecturale

Ont été mis en place un cahier d'architecture de la ville d'ALBERTVILLE ainsi qu'une consultance architecturale destinées à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Elles permettent de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration des constructions dans le paysage.

Architecture et intégration à l'environnement

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Déblais et remblais

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. L'implantation de la construction tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

Le terrain naturel sera conservé au maximum, notamment en limite de propriété, et les mouvements de terrain ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes.

Les déblais / remblais de plus de 0,50 m du terrain naturel en limite de propriété sont interdits.

Enseignes

Les enseignes doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation conformément au règlement local de publicité.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe à proximité des voies publiques. Ces constructions devront s'intégrer à leur environnement urbain et paysager (habillage, plantations,)

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Climatiseurs et modules extérieurs de pompes à chaleur

Pour les constructions neuves, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront être intégrés au bâtiment. Pour les constructions existantes, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront recevoir un habillage qui s'intègre au contexte bâti en termes de matériaux et de coloris (grille métallique ajourée, claustra en bois...)

En zone Ua et Up, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur sont interdits sur les façades sur rue (bâti existant ou nouveau)

Clôtures

Dans tous les cas, la hauteur maximale totale admise de la clôture sera de 1,80 mètre.

Les dispositifs brise-vue peu qualitatifs (canisses, mailles PVC, fausse haie, toile verte...) sont interdits. Les occultations seront réalisées de préférence avec la végétation (plantation d'une haie vive pouvant doubler la clôture sur rue).

Sur la rue :

Quand elles seront envisagées, les clôtures seront réalisées suivant le contexte de la rue et du bâti qu'elles accompagnent.

Elles seront composées, soit de grilles, grillages ou panneaux rigides à grosses mailles 200 x 50 mm minimum, avec un mur bahut d'une hauteur limitée à 0,60 mètre, soit en mur maçonné s'il doit s'intégrer à des éléments bâtis.

Les portails et portillons seront en métallerie de couleur non vive et s'intégreront harmonieusement à leur environnement.

Sur les autres limites de propriété (limites séparatives latérales et de fond de propriété) :

Si elles ne sont pas identiques à la clôture sur rue, les clôtures pourront être composées d'un grillage métallique rigide avec ou sans muret de 0,60 mètre de haut.

Voir en ANNEXE N°3 – Exemples de clôtures admises ou proscrites

Façade

Sur les bâtiments existants, la composition des façades traditionnelles sera respectée : alignement et superposition des percements. La dimension des ouvertures traditionnelles sera respectée.

Modénature

Sur les bâtiments existants, la modénature de l'époque de construction sera respectée : encadrements de fenêtres, pierres d'angle, frontons, pilastres.

Matériaux et couleurs

Sur les bâtiments existants, les volets battants ou pliants seront choisis dans le respect de l'histoire de la façade. Ils seront en bois ou en métal et persiennés. Les rez-de-chaussée pourront recevoir des fermetures différentes, à condition qu'elles s'harmonisent avec la façade. Les volets roulants sont autorisés soit en complément de volets existants, soit lorsque la façade ne comporte pas de volets battants. Les tabliers seront de teinte sombre.

Au même titre que les volets, les garde-corps et les portes d'entrées en bois des bâtiments existants doivent être conservés et restaurés.

L'harmonie avec les façades voisines sera recherchée. Les façades anciennes du 19ème siècle seront recouvertes d'enduits à la chaux, teintés dans la masse à l'exception des rez-de-chaussée commerciaux.

Pour les couleurs de façades, de ferronnerie et de volets à persiennes, il est recommandé de se référer au *Nuancier Conseil de la Ville d'Albertville*.

Toitures :

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Toitures en pente :

Les couvertures des constructions nouvelles seront de couleur gris anthracite. Néanmoins dans les quartiers où la tuile rouge est présente, une couverture en tuile rouge pourra être autorisée. En cas d'extension ainsi que pour la construction d'annexe, le coloris de couverture sera identique à celui de la construction principale.

Toitures terrasses (entre 1%et 8% de pente) :

Voir la définition en annexe 2 du règlement.

Elles sont autorisées si elles sont végétalisées. Lorsqu'une toiture terrasse accueille une surface de panneaux solaires, cette dernière ne doit pas obligatoirement être végétalisée sous cette surface.

Les toitures terrasses accessibles non végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions et annexes de moins de 20m² hors garages, les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées (locaux techniques, locaux poubelles, vérandas, abris piscine, pergolas bioclimatique, etc.).

Les capteurs solaires sont autorisés.

Dispositions particulières :

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour tous projets d'architecture contemporaine ou bioclimatique justifiant que les dispositions générales ci-dessus ne sont pas adaptées aux objectifs visés ou ne peuvent être techniquement mises en œuvre.

En application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, seront mises en valeur et protégées. Leur réhabilitation et leur extension devront respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques originelles par un traitement architectural harmonieux.

Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP)	
TYPE	PRESCRIPTION

<p>- Bâti remarquable à protéger et à conserver de catégorie 1</p> <p>- Bâti intéressant à protéger et à conserver de catégorie 2</p>	<p>Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.</p> <p>Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.</p> <p>Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée.</p> <p>La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.</p> <p>Les travaux doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine (exemple, maintien de l'aspect bois des menuiseries extérieures).</p> <p>Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.</p> <p>L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.</p>
<p>- Bâti d'accompagnement à protéger et à conserver de catégorie 3</p>	<p>Les évolutions apportées au bâti repéré et à ses abords ne devront pas remettre en cause :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les équilibres pleins – vides, - l'harmonie du paysage urbain du quartier, - le caractère patrimonial des éléments identifiés et l'ambiance qu'ils confèrent au lieu
<p>De plus pour le bâti remarquable à protéger et à conserver de catégorie 1, les travaux devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine des éléments repérés décrits dans la fiche « type » à laquelle correspond la construction (sauf édifices hors typologie) : voir annexe du règlement.</p>	

ARTICLE Ua 12 – Le stationnement des véhicules

Les règles quantifiées ci-dessous sont établies au nombre arrondi à l'entier supérieur.

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins de la construction projetée et du secteur.

Les places en enfilade sont interdites en extérieur et limitée à 20 % des places couvertes.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1,5 place de stationnement de véhicule automobile par logement
- Pour les opérations de plus de 10 logements : au moins 50% des places seront couvertes et situées dans ou sous le corps du bâtiment. Parmi ces places, 50 % doivent être des places boxées/ouvertes sans porte

STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les opérations nouvelles de 4 logements et plus, il est exigé 1 à 2 locaux par montée, situés de préférence au rez-de-chaussée avec un accès depuis l'extérieur et/ou proche de l'entrée. Un local peut être envisagé au premier sous-sol à condition que la rampe d'accès prévoit un cheminement cycles et piétons. Il devra être prévu au minimum 1 place vélo par logement jusqu'au T3 et 2 places par logement au-delà.

Ils devront être accessibles et fonctionnels (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment...), éclairés et équipés de mobiliers fixes

10% des emplacements devront être aménagés pour des vélo cargos ou pour les vélos avec remorque.

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

Pour les constructions nouvelles à destination de bureau, d'artisanat, il est exigé :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 25 m² de surface de plancher de la construction

STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour toute construction nouvelle supérieure à 200 m² de surface plancher, il est exigé 1 local vélo d'une surface supérieure à 2% de la surface de plancher de la construction, sans être inférieure à 10 m². Le local devra être couvert, fermé et facilement accessible.

Pour les constructions nouvelles à destination de l'hébergement hôtelier, 1 place de stationnement de véhicule automobile par chambre

Pour les constructions nouvelles à destination de commerce, il est exigé:

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 50 m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, les surfaces de plancher à usage de stockage ou de réserve ne seront pas prises en compte. Lors de l'extension d'un bâtiment existant à destination de commerce, seule la nouvelle surface additionnelle créée sera prise en compte.

STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour toute construction nouvelle supérieure à 200 m² de surface de vente, 1 local d'une surface supérieure à 2% de la surface de vente de la construction, sans être inférieure à 10 m². Le local devra être couvert, fermé et facilement accessible.

Pour les constructions nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules automobiles et des cycles répondra aux besoins de la construction projetée.

Pour les constructions nouvelles à usage de résidence service (résidence offrant un minimum de services de type résidence étudiante, senior, affaire), il est exigé 0,7 place de stationnement de véhicule automobile par logement.

Pour les opérations de 4 logements et plus :

En dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables. Seuls les dispositifs composés de matériaux d'origine minérale sont autorisés (pas de grilles comprenant du plastique ou du composite).

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- les pavés drainants ;

Les dispositifs recouvrants (par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation ou les places PMR.

DEFINITION : Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage, qui permet l'infiltration de l'eau.



Pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé



Pavés à joints élargis avec un remplissage gravillonné



Béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé



Béton alvéolaire avec un remplissage gravillonné



Les pavés drainants

ARTICLE Ua 13 – Les espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.

En application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les végétaux repérés au plan de zonage comme élément remarquable, devront être mis en valeur et protégés.

Sauf en cas d'installation d'ombrière photovoltaïque, les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 2 emplacements répartis régulièrement sur le parking pour former un mail ombragé.

ARTICLE Ua 14 – Le Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE Ua 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Réseaux de chaleur

Les constructions nouvelles de logements collectifs situés dans les périmètres de développement de réseaux de chaleur classés doivent s'y raccorder selon les modalités et capacités prévues par le gestionnaire.

Production d'énergies renouvelables

Sauf en cas de toitures végétalisées, toute construction nouvelle soumise à la réglementation thermique et dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1000 m² (*environ égal à 15 logements*) doit produire, qu'elle soit située ou non dans le périmètre de classement des réseaux de chaleur, au minimum 20 kWh_{EF}¹ /m² d'emprise au sol / an, pour les immeubles à vocation dominante d'habitat, les commerces, les bureaux et les équipements publics.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Construction existantes

En cas de travaux de ravalement de façade et/ou de réfection de toiture sur des bâtiments de plus de 1000 m² de surface de plancher rénovée et relevant de la réglementation thermique existante globale, le niveau de performance énergétique à atteindre est :

- celui du label BBC Rénovation sur des bâtiments postérieurs à 1948,
- celui du label **Effinergie Rénovation** sur des bâtiments antérieurs à 1948.

Les rénovations thermiques, y compris sur les constructions individuelles, ne devront pas conduire à un appauvrissement radical des façades

Il n'est pas imposé de refaire exactement la modénature originale sur le parement qui protège l'isolant mais à minima de :

- Marquer le soubassement avec une teinte plus sombre et un joint creux ;

¹ L'énergie finale (kWh_{EF}) est la quantité d'énergie disponible pour l'utilisateur final.

L'énergie primaire (kWh_{EP}) est la consommation nécessaire à la production de cette énergie finale.

- Redessiner des volumes ou créer un nouveau décor en joints creux ;
- Remettre en projet la façade avec un rendu contemporain (bardage bois, surfaces métalliques...), sans multiplier les matériaux ;
- Dans le cas du bâti antérieur à 1950, les rénovations doivent s'attacher à respecter et à réinterpréter l'identité architecturale originale (à travers le choix des modénatures, volumétrie, compositions, couleurs) ;
- Ne pas occasionner de ressaut dans la planéité d'un alignement existant ;
- Replacer des appuis de fenêtres bien marqués. Les appuis de fenêtres isolants en béton cellulaire sont préconisés.



Avant rénovation

après rénovation

Exemple à éviter

Construction identifiée dans l'inventaire du patrimoine architectural et paysager

Les procédés destinés à l'amélioration du confort thermique avec mise en place d'une isolation par l'extérieur sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les supports existants et permettent la conservation de l'intégralité des décors et de la modénature de la façade.

Recommandations s'appliquant aux constructions, travaux, installations et aménagements

L'utilisation de matériaux biosourcés pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandées.

Aires de stationnement et production d'énergies renouvelables

Lorsque le projet nouveau prévoit la réalisation de stationnement pour véhicules légers en extérieur d'une surface supérieure à 1000 m² en une seule ou plusieurs aires (places hors circulations), il doit être prévu la réalisation de 25% de places de stationnement couvertes de systèmes de production d'énergie.

Les équipements nécessaires à cette production peuvent être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

ARTICLE Ua 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, le constructeur s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « Ub »

La zone Ub concerne la zone urbaine centrale d'Albertville.

Elle est caractérisée par une multiplicité des fonctions urbaines, des formes urbaines et architecturales et par une hétérogénéité de son tissu bâti.

La zone Ub est concernée par des servitudes d'utilité publique liées aux risques naturels d'inondation telles qu'édictées par le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.). Elle est également concernée par des servitudes d'utilité publique liées aux risques technologiques de canalisation de transport de gaz naturel sous haute pression. Elle est enfin concernée par des prescriptions liées aux risques d'inondation, de glissement de terrain et de chute de blocs édictées dans le plan d'indexation en Z (P.I.Z.). Ces risques sont reportés dans le plan n°4-2 intitulé plan de synthèse des risques.

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou utilisation du sol non autorisée à l'article Ub 2 est interdite.

ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de leur compatibilité avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- les constructions à destination habitation
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- les constructions à destination de bureau
- les constructions à destination de commerce
- les constructions à destination d'artisanat à la stricte condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et l'environnement
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont nécessaires à une construction autorisée mentionnée dans cet article
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de dix ans et régulièrement édifié est autorisée dans le strict respect des règles suivantes de la zone.

Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

La zone Ub est concernée par une bande de requalification des façades en bordure de la RN 90 en entrées de ville. Les constructions situées dans cette bande sont soumises au cahier de recommandations de la zone de requalification des façades urbaines annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans les secteurs identifiés sur le Plan de synthèse des risques (document 4.2), les constructions et installations sont soumises à des prescriptions relatives à la prise en compte des risques naturels tels qu'ils ont été inventoriés et définis dans le Plan d'Indexation en « z » (P.I.Z.) et le Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.I.).

Dans les secteurs traversés par les canalisations de gaz naturel de GDF identifiées au Plan de synthèse des risques (document 4.2), et faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique, la servitude pourra donner lieu à des interdictions ou des prescriptions.

En application de l'article L.123-1-5-III-2°, les éléments remarquables nécessitant protection, mise en valeur ou requalification pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique sont repérés au plan de zonage.

Il s'agit :

- de quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs;
- d'éléments du paysage.

La liste de ces éléments figure en annexe du rapport de présentation, ainsi qu'au plan de zonage et en ANNEXE 1 du présent règlement.

Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP)	
TYPE	PRESCRIPTION
<ul style="list-style-type: none"> - Bâti remarquable à protéger et à conserver de catégorie 1 - Bâti intéressant à protéger et à conserver de catégorie 2 - Bâti d'accompagnement à protéger et à conserver de catégorie 3 - Bâti remarquable à protéger et à conserver - Ensemble bâti remarquable à protéger et à conserver - Arbre remarquable à protéger et à conserver - Ensemble d'arbres remarquable à protéger et à conserver 	<p>La démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable <i>en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme</i></p>

Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé en zone Ub.

Le long des cours d'eau du Nant Pottier et du Chiriac conformément au P.P.R.i., une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges est prescrite, s'appliquant à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 m (mais pas en deçà) pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risques d'érosion, d'embâcle ou de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant etc...).

Le long des autres cours d'eau (autres que ceux du Nant Pottier et du Chiriac) situés dans le périmètre d'application du P.P.R.I. , une zone « non aedificandi » de 4 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges est prescrite, s'appliquant à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Le Plan de synthèse des risques (document 4.2) identifie ces cours d'eau et rappelle le périmètre d'application du P.P.R.i.

Toute autorisation pourra être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Les constructions visées par l'article R.111-51 du Code de l'urbanisme et en application de la circulaire UHC/IUH1/26 n° 2003-76 du 17 décembre 2003 sont autorisées.

ARTICLE Ub 3 – Les conditions de desserte par les voiries et accès

Les accès (y compris servitudes de passage) et voiries sont à concevoir comme des espaces attractifs et de qualité, de façon à former un réseau cohérent et sécurisé, sur l'ensemble du territoire communal, tel qu'il est défini dans les objectifs du rapport de présentation, du P.A.D.D. et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils intègrent les dispositions particulières nécessaires aux transports en commun et aux déplacements doux c'est-à-dire la circulation des piétons et cyclistes et les dispositions visant leur accessibilité à tous.

Les accès (y compris servitudes de passage)

Les accès existants et nouveaux doivent être aménagés avec une claire différenciation des cheminements mixtes (piétons et cycles) et des déplacements automobiles. Des aménagements paysagers complètent chaque accès pour en délimiter les contours et agrémenter le lieu.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables existantes. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

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 sera interdit.

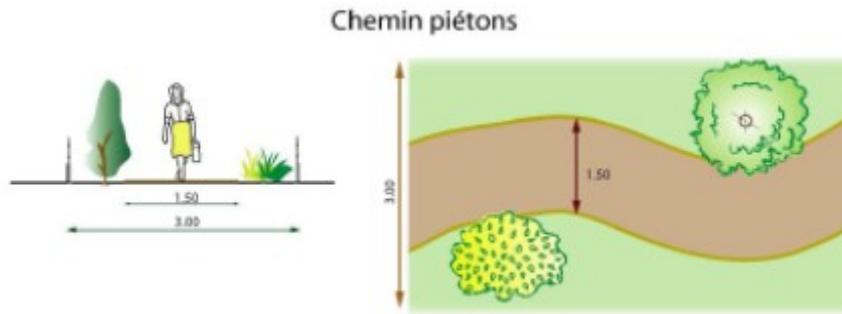
Les voiries nouvelles

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 3 mètres d'emprise circulaire pour les voies à sens unique de circulation ou avec un minimum de 5 mètres d'emprise circulaire pour les voies à double sens de circulation.

Les cheminements mixtes (piétons et cycles) sont obligatoires en complément des voies nouvelles privées ainsi que dans les parkings. Ils auront une largeur minimale d'1,50 mètre et devront être accessibles pour les personnes à mobilité

réduite. Ces cheminements mixtes (piétons et cycles) devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1,50 mètre dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 mètres. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.



ARTICLE Ub 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Le « Schéma Directeur d'Assainissement » détermine le zonage d'assainissement du territoire au sens de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone identifiée les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur et être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. L'assainissement non collectif n'est pas autorisé en zone Ub, sauf exception.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut-être autorisé ou imposé lorsqu'il conduit à la réduction des mouvements de terrain, sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet.

Eaux pluviales

Le propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être obligatoirement compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. Le rejet dans le milieu naturel est privilégié.

Si la nature du terrain ne le permet pas, le rejet de ces eaux peut-être autorisé sous conditions :

- de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet vers le réseau public de collecte des eaux pluviales,
- d'une validation par les services concernés.

Autres réseaux : Electricité, Téléphone, Numérique

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements

seront raccordés.

Ordures ménagères

Les dispositions relatives à la collecte des ordures ménagères décrites dans la notice des déchets figurant en annexe du rapport de présentation du P.L.U. devront être respectées.

ARTICLE Ub 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux containers d'ordures ménagères et aux postes de transformation d'énergie électrique MT-BT.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique (voir la définition en ANNEXE 2 du règlement).

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées en tout point du bâtiment avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, dans les secteurs où les constructions existantes sont implantées à l'alignement, les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement. Si les constructions existantes sont implantées avec des reculs vis à vis des voies et emprises publiques supérieurs à 4 m, les constructions nouvelles devront respecter les retraits des constructions voisines afin de prolonger les formes bâties existantes dans les quartiers.

Les piscines (y compris les installations techniques) doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques d'au moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

Pour les bâtiments existants implantés en recul des voies et emprises publiques, une distance inférieure de recul des constructions sera admise en cas d'isolation des bâtiments existants par l'extérieur.

Pour les bâtiments existants implantés à l'alignement, leur isolation peut surplomber le domaine public à partir d'une hauteur de 2,5 mètres. Les dépassées de toitures, saillies et balcons surplombant les voies sont autorisés s'ils sont situés à une hauteur d'au moins 4,30 mètres par rapport au niveau de la voie. Le surplomb ne devra pas dépasser 0,80 mètre de débordement.

ARTICLE Ub 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux containers d'ordures ménagères et aux postes de transformation d'énergie électrique MT-BT.

Les règles s'appliquent vis à vis des limites séparatives :

- *latérales de propriété prenant naissance sur la voie publique ;*
- *de fond de parcelles.*

Les constructions seront implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcon, façade, débord de toit ...) au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une distance inférieure de recul des constructions sera admise en cas d'isolation des bâtiments existants par l'extérieur.

Cas particuliers :

L'implantation en limite est possible en cas de construction simultanée de bâtiments accolés ou pour s'accoler au mur aveugle d'une construction déjà en limite (dans le respect du gabarit de la construction préexistante).

Les annexes indépendantes du bâti principal, sont autorisées en limites séparatives : une seule annexe en limites séparatives par unité foncière. Elle devra avoir une hauteur maximale de 3 mètres en tout point du bâtiment et une emprise au sol maximale de 20 m².

Les piscines (y compris les installations techniques) respecteront un retrait vis à vis de toutes limites séparatives d'au moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

ARTICLE Ub 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 – L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 – La hauteur maximale des constructions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La définition de la hauteur figure à l'annexe 2 du règlement

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser d'un étage (3 mètres) la hauteur de la construction la plus élevée existant sur au moins 15% des parcelles cadastrales contiguës, sans excéder 18 mètres ou la hauteur graphique indiquée sur les plans de zonage.

Cette règle relative ne s'applique pas sur les rues et avenues suivantes :

- Avenue Victor Hugo
- Avenue Général de Gaulle, entre le rond-point de la gare et le rond-point avec l'Avenue Sainte-Thérèse
- Avenue Jean-Jaurès
- Rue du 8 mai 1945
- Avenue des Chasseurs Alpains

Sur ces axes, la hauteur est limitée à 18 mètres maximum.

Lorsque les parcelles cadastrales contiguës ne sont pas bâties :

- Dans le cas d'une construction existante, la surélévation est autorisée dans la limite d'un étage supplémentaire (3m)
- Dans le cas d'une construction neuve, la hauteur maximale de la construction ne devra pas dépasser d'un étage (3m) de la construction la plus proche.

Dans l'ensemble de la zone Ub, la hauteur maximale des annexes implantées en limite séparative est fixée à 3 mètres.

ARTICLE Ub 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

Les règles ci-après doivent permettre aux nouvelles constructions de s'implanter en faisant référence aux constructions présentes dans la zone (volumétries, proportions, dimensions, pentes de toitures, aspects et teintes des matériaux, traitement des abords, implantations, liens avec l'espace public...) sans exclure une architecture contemporaine de qualité bien intégrée au quartier et répondant aux enjeux du développement durable.

Ce principe exclut les références à des architectures anachroniques ou étrangères au lieu.

Charte paysagère et consultance architecturale

Ont été mis en place un cahier d'architecture de la ville d'ALBERTVILLE ainsi qu'une consultance architecturale destinées à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Elles permettent de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration des constructions dans le paysage.

Architecture et intégration à l'environnement

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Déblais et remblais

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. L'implantation de la construction tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

Le terrain naturel sera conservé au maximum, notamment en limite de propriété, et les mouvements de terrain ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes.

Les déblais / remblais de plus de 0,50 m du terrain naturel en limite de propriété sont interdits.

Volumes

Les gabarits des constructions seront harmonieux et s'inscriront qualitativement dans le tissu environnant. Les volumétries sobres doivent être recherchées, dans le respect de l'identité architecturale Albertvilloise. Les volumétries complexes avec trop de décrochés, d'attiques et les effets de boîtes empilées ne sont pas autorisées.

Façades

La composition des façades recherchera une harmonie dans le positionnement et les dimensions des percements. La conception des façades privilégiera une approche contemporaine simple et lisible.

Les façades doivent faire l'objet d'une composition sobre et de qualité, notamment concernant la disposition des ouvertures, en privilégiant les alignements horizontaux et verticaux et les rythmes réguliers. Il convient également de limiter le nombre de dimensions d'ouvertures différentes.

Les pastiches d'architectures régionales sont proscrits

Matériaux et couleurs

Les matériaux nobles et de qualité seront recherchés. Les matériaux d'origine locale, biosourcée ou géosourcés et peu transformés, ainsi que les matériaux recyclés ou réemployés sont fortement encouragés afin de réduire l'empreinte environnementale des constructions.

En cas de rénovation, la mise en œuvre d'enduit à la chaux teinté dans la masse est préconisée pour les murs en maçonnerie traditionnelle de pierre.

Concernant les enduits de façade et les bardages (de toute nature, bois métal, composite), sont interdits :

- Le blanc pur
- Les teintes très sombres correspondant aux RAL 9004, 9005, 9011, 9017, 7021, 7016, 7026

Toitures : Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Toitures en pente

Les couvertures des constructions nouvelles doivent respecter la couleur et les matériaux des couvertures dominantes du quartier (tuiles de terre cuite couleur naturelle (rouge à brun) ou tuiles couleur anthracite).

En cas d'extension ainsi que pour la construction d'annexe, le coloris de couverture sera identique à celui de la construction principale.

Toitures terrasses (entre 1% et 8% de pente)

Voir la définition en annexe 2 du règlement.

Elles sont autorisées si elles sont végétalisées. Lorsqu'une toiture terrasse accueille une surface de panneaux solaires, cette dernière ne doit pas obligatoirement être végétalisée sous cette surface.

Les toitures terrasses accessibles non végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses accessibles non végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions et annexes de moins de 20m² hors garages, les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées (locaux techniques, locaux poubelles, vérandas, abris piscine, pergolas bioclimatiques, etc.).

Les capteurs solaires sont autorisés.

Clôtures

De manière générale :

Dans tous les cas, la hauteur maximale totale admise de la clôture sera de **1,80 mètre**.

Les dispositifs brise-vue peu qualitatifs (canisses, mailles PVC, fausse haie, toile verte...) sont interdits. Les occultations seront réalisées de préférence avec la végétation (plantation d'une haie vive pouvant doubler la clôture sur rue).

Sur la rue :

Quand elles seront envisagées, les clôtures seront réalisées suivant le contexte de la rue et du bâti qu'elles accompagnent. Elles seront composées, soit de grilles, grillages ou panneaux rigides à grosses mailles 200 x 50 mm minimum, avec un mur bahut d'une hauteur limitée à 0,60 mètre, soit en mur maçonné s'il doit s'intégrer à des éléments bâtis.

Les portails et portillons seront de couleur non vive et s'intégreront harmonieusement à leur environnement.

Sur les autres limites de propriété (limites séparatives latérales et de fond de propriété) :

Si elles ne sont pas identiques à la clôture sur rue, les clôtures pourront être composées d'un grillage métallique rigide avec ou sans muret de 0,60 mètre de haut. Les pare-vue occultants en bois (panneau, claustra, latte) pourront être autorisés en fonction de l'environnement bâti existant.

Voir en ANNEXE N°3 – Exemples de clôtures admises ou proscrites

Enseignes

Les enseignes doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation conformément au règlement local de publicité.

Dispositions particulières :

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour tous projets d'architecture contemporaine ou bioclimatique justifiant que les dispositions générales ci-dessus ne sont pas adaptées aux objectifs visés ou ne peuvent être techniquement mises en œuvre.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe à proximité des voies publiques. Ces constructions devront s'intégrer à leur environnement urbain et paysager (habillage, plantations, ...).

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Climatiseurs et modules extérieurs de pompes à chaleur

Pour les constructions neuves, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront être intégrés au bâtiment. Pour les constructions existantes, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront recevoir un habillage qui s'intègre au contexte bâti en termes de matériaux et de coloris (grille métallique ajourée, claustra en bois...)

En zone Ua et Up, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur sont interdits sur les façades sur rue (bâti existant ou nouveau)

En application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme, pour les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.

Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP)	
TYPE	PRESCRIPTION
<p>- Bâti remarquable à protéger et à conserver de catégorie 1</p> <p>- Bâti intéressant à protéger et à conserver de catégorie 2</p>	<p>Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.</p> <p>Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.</p> <p>Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée.</p> <p>La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.</p> <p>Les travaux doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine (exemple, maintien de l'aspect bois des menuiseries extérieures).</p> <p>Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.</p> <p>L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.</p>
<p>- Bâti d'accompagnement à protéger et à conserver de catégorie 3</p>	<p>Les évolutions apportées au bâti repéré et à ses abords ne devront pas remettre en cause :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les équilibres pleins – vides, - l'harmonie du paysage urbain du quartier, - le caractère patrimonial des éléments identifiés et l'ambiance qu'ils confèrent au lieu

De plus pour le bâti remarquable à protéger et à conserver de catégorie 1, les travaux devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine des éléments repérés décrits dans la fiche « type » à laquelle correspond la construction (sauf édifices hors typologie) : voir annexe du règlement.

ARTICLE Ub 12 – Le stationnement des véhicules

Les règles quantifiées ci-dessous sont établies au nombre arrondi à l'entier supérieur.

Pour toutes les destinations, en cas de changement de destination ou de création de logements ou de surfaces supplémentaires, les besoins en place de stationnement sont calculés en prenant en compte le projet dans sa globalité (en prenant en compte l'existant) et non pas uniquement en prenant en compte la surface de plancher créée.

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins de la construction projetée et du secteur.

Les espaces de stationnement et de circulation automobile devront clairement distinguer le stationnement du public, du personnel et des véhicules de livraison.

Les places en enfilade sont interdites en extérieur et limitée à 20 % des places couvertes.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement
- Pour les opérations de plus de 10 logements : au moins 50% des places seront couvertes et situées dans ou sous le corps du bâtiment. Parmi ces places, 50 % doivent être des places boxées/ouvertes sans porte

STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les opérations nouvelles de 4 logements et plus, il est exigé 1 à 2 locaux par montée, situés de préférence au rez-de-chaussée avec un accès depuis l'extérieur et/ou proche de l'entrée. Un local peut être envisagé au premier sous-sol à condition que la rampe d'accès prévoit un cheminement cycles et piétons. Il devra être prévu au minimum 1 place vélo par logement jusqu'au T3 et 2 places par logement au-delà.

Ils devront être accessibles et fonctionnels (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment...), éclairés et équipés de mobiliers fixes

10% des emplacements devront être aménagés pour des vélo cargos ou pour les vélos avec remorque.

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

- 1 arceau à vélos accessible depuis l'espace public pour les opérations de 10 logements et à raison d'un arceau tous les 10 logements.

Pour les constructions nouvelles à destination de bureau, d'artisanat, il est exigé :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 25 m² de surface de plancher de la construction

STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour toute construction nouvelle supérieure à 200 m² de surface plancher, il est exigé 1 local vélo d'une surface supérieure à 2% de la surface de plancher de la construction, sans être inférieure à 10 m². Le local devra être couvert, fermé et facilement accessible.

Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 25 m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, les surfaces de plancher à usage de stockage ou de réserve ne seront pas prises en compte. Lors de l'extension d'un bâtiment existant à destination de commerce, seule la nouvelle surface additionnelle créée sera prise en compte.

STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour toute construction nouvelle supérieure à 200 m² de surface de vente, 1 local d'une surface supérieure à 2% de la surface de vente de la construction, sans être inférieure à 10 m². Le local devra être couvert, fermé et facilement accessible.
- Pour toute construction nouvelle il est exigé 2 arceaux vélo par tranche de 100m² de surface de vente commencée avec un minimum de 2 arceaux.

Pour les constructions nouvelles à destination de l'hébergement hôtelier, 1 place de stationnement de véhicule automobile par chambre.

Pour les constructions nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules automobiles et des cycles répondra aux besoins de la construction projetée.

Pour les constructions nouvelles à destination de résidence service (résidence offrant un minimum de services de type PLU ALBERTVILLE – Modification simplifiée n°4 – 26 juin 2023 - Règlement

résidence étudiante, senior, affaire), il est exigé 0,7 place de stationnement de véhicule automobile par logement.

Pour les opérations de 4 logements et plus :

En dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables. Seuls les dispositifs composés de matériaux d'origine minérale sont autorisés (pas de grilles comprenant du plastique ou du composite).

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- les pavés drainants ;

Les dispositifs recouvrants (par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation ou les places PMR.

DEFINITION : Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage, qui permet l'infiltration de l'eau.



Pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé



Pavés à joints élargis avec un remplissage gravillonné



Béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé



Béton alvéolaire avec un remplissage gravillonné



Les pavés drainants

ARTICLE Ub 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.

Pour les constructions nouvelles, hors annexes, un pourcentage minimum de l'emprise foncière des constructions devra être maintenu en pleine terre et végétalisé.

Le pourcentage minimum de pleine terre imposé est différencié selon la taille de l'unité foncière :

- **Pour les unités foncières inférieures à 500 m² : 10%** (50m² pour 500m² de terrain)
- **Pour les unités foncières entre 501 m² et 1000 m² : 15 %** (112,5m² pour 750m² de terrain)
- **Pour les unités foncières supérieures à 1001 m² : 20%** (200m² pour 1001m² de terrain)

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant,
- en cas de construction d'une piscine ou d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher,
- pour les équipements d'intérêt général et les services publics,
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables

En application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les végétaux repérés au plan de zonage comme élément remarquable, devront être mis en valeur et protégés.

Sauf en cas d'installation d'ombrière photovoltaïque, les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 2 emplacements répartis régulièrement sur le parking pour former un mail ombragé.

ARTICLE Ub 14 – Le Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE Ub 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

~~Non réglementé.~~

Réseaux de chaleur

Les constructions nouvelles de logements collectifs situés dans les périmètres de développement de réseaux de chaleur classés doivent s'y raccorder selon les modalités et capacités prévues par le gestionnaire.

Production d'énergies renouvelables

Sauf en cas de toitures végétalisées, toute construction nouvelle soumise à la réglementation thermique et dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1000 m² (*environ égal à 15 logements*) doit produire, qu'elle soit située ou non dans le périmètre de classement des réseaux de chaleur, au minimum 20 kWh_{EF}² /m² d'emprise au sol / an, pour les immeubles à vocation dominante d'habitat, les commerces, les bureaux et les équipements publics.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Construction existantes

En cas de travaux de ravalement de façade et/ou de réfection de toiture sur des bâtiments de plus de 1000 m² de surface de plancher rénovée et relevant de la réglementation thermique existante globale, le niveau de performance énergétique à atteindre est :

- celui du label BBC Rénovation sur des bâtiments postérieurs à 1948,
- celui du label **Effinergie Rénovation** sur des bâtiments antérieurs à 1948.

Les rénovations thermiques, y compris sur les constructions individuelles, **ne devront pas conduire à un appauvrissement radical des façades** (*sauf en Ue*)

Il n'est pas imposé de refaire exactement la modénature originale sur le parement qui protège l'isolant mais à minima de :

- Marquer le soubassement avec une teinte plus sombre et un joint creux ;
- Redessiner des volumes ou créer un nouveau décor en joints creux ;
- Remettre en projet la façade avec un rendu contemporain (bardage bois, surfaces métalliques...), sans multiplier les matériaux ;
- Dans le cas du bâti antérieur à 1950, les rénovations doivent s'attacher à respecter et à réinterpréter l'identité architecturale originale (à travers le choix des modénatures, volumétrie, compositions, couleurs) ;
- Ne pas occasionner de ressaut dans la planéité d'un alignement existant ;
- Replacer des appuis de fenêtres bien marqués. Les appuis de fenêtres isolants en béton cellulaire sont préconisés.

² L'énergie finale (kWh_{EF}) est la quantité d'énergie disponible pour l'utilisateur final.

L'énergie primaire (kWh_{EP}) est la consommation nécessaire à la production de cette énergie finale.



Avant rénovation

après rénovation

Exemple à éviter

Construction identifiée dans l'inventaire du patrimoine architectural et paysager

Les procédés destinés à l'amélioration du confort thermique avec mise en place d'une isolation par l'extérieur sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les supports existants et permettent la conservation de l'intégralité des décors et de la modénature de la façade.

Recommandations s'appliquant aux constructions, travaux, installations et aménagements

L'utilisation de matériaux biosourcés pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandées.

Aires de stationnement et production d'énergies renouvelables

Lorsque le projet nouveau prévoit la réalisation de stationnement pour véhicules légers en extérieur d'une surface supérieure à 1000 m² en une seule ou plusieurs aires (places hors circulations), il doit être prévu la réalisation de 25% de places de stationnement couvertes de systèmes de production d'énergie.

Les équipements nécessaires à cette production peuvent être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

ARTICLE Ub 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, le constructeur s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « Ur »

La zone Ur concerne les zones urbaines à renouvellement urbain. Ces zones seront densifiées et recomposées ; elles se reconstruisent sur elles-mêmes. Leur tissu bâti subira une évolution qualitative.

Sont concernées la zone Ur Le Noyer et la zone Ur Le Pénitencier.

Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone Ur est concernée par des servitudes d'utilité publique liées aux risques naturels d'inondation telles qu'édictées par le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.). Ces risques sont reportés dans le plan n°4-2 intitulé plan de synthèse des risques.

ARTICLE Ur 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou utilisation du sol non autorisée à l'article Ur 2 est interdite.

ARTICLE Ur 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de leur compatibilité avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation:

- les constructions à destination d'habitation
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- les constructions à destination de bureau
- les constructions à destination de commerce
- les constructions à destination d'artisanat à la condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et l'environnement
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont nécessaires à une construction autorisée mentionnée dans cet article
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de dix ans et régulièrement édifié est autorisée dans le strict respect des règles suivantes de la zone.

Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

En application de l'article L.123-1-5-III-2°, les éléments remarquables nécessitant protection, mise en valeur ou requalification pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique sont repérés au plan de zonage.

Il s'agit:

- de quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs;
- d'éléments du paysage.

La liste de ces éléments figure en annexe du rapport de présentation, ainsi qu'au plan de zonage et en ANNEXE 1 du présent règlement.

Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP)	
TYPE	PRESCRIPTION
<ul style="list-style-type: none"> - Bâti remarquable à protéger et à conserver de catégorie 1 - Bâti intéressant à protéger et à conserver de catégorie 2 - Bâti d'accompagnement à protéger et à conserver de catégorie 3 - Bâti remarquable à protéger et à conserver - Ensemble bâti remarquable à protéger et à conserver - Arbre remarquable à protéger et à conserver - Ensemble d'arbres remarquable à protéger et à conserver 	<p>La démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable <i>en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme</i></p>

Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé en zone Ur.

Toute autorisation pourra être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Les constructions visées par l'article R.111-51 du Code de l'urbanisme et en application de la circulaire UHC/IUH1/26 n° 2003-76 du 17 décembre 2003 sont autorisées.

ARTICLE Ur 3 – Les conditions de desserte par les voiries et accès

Les accès (y compris servitudes de passage) et voiries sont à concevoir comme des espaces attractifs et de qualité, de façon à former un réseau cohérent et sécurisé, sur l'ensemble du territoire communal, tel qu'il est défini dans les objectifs du rapport de présentation, du P.A.D.D. et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils intègrent les dispositions particulières nécessaires aux transports en commun et aux déplacements doux c'est-à-dire la circulation des piétons et cyclistes et les dispositions visant leur accessibilité à tous.

Les accès (y compris servitudes de passage)

Les accès existants et nouveaux doivent être aménagés avec une claire différenciation des cheminements mixtes (piétons et cycles) et des déplacements automobiles. Des aménagements paysagers complètent chaque accès pour en délimiter les contours et agrémenter le lieu.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables existantes. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

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 sera interdit.

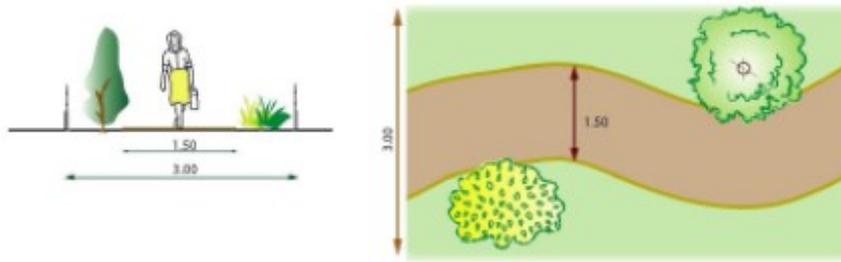
Les voiries nouvelles

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 3 m d'emprise circulaire pour les voies à sens unique de circulation ou avec un minimum de 5 m d'emprise circulaire pour les voies à double sens de circulation.

Les cheminements mixtes (piétons et cycles) sont obligatoires en complément des voies nouvelles privées ainsi que dans les parkings. Ils auront une largeur minimale d'1,50 mètre et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements mixtes (piétons et cycles) devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.

Les cheminements mixtes (piétons et cycles) qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1,50 mètre dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 mètres. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Les voiries existantes

Les voies existantes publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE Ur 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Le « Schéma Directeur d'Assainissement » détermine le zonage d'assainissement du territoire au sens de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone identifiée les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur et être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. L'assainissement non collectif n'est pas autorisé en zone UR.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut-être autorisé ou imposé lorsqu'il conduit à la réduction des mouvements de terrain, sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet.

Eaux pluviales

Le propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être obligatoirement compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. Le rejet dans le milieu naturel est privilégié.

Si la nature du terrain ne le permet pas, le rejet de ces eaux peut-être autorisé sous conditions :

- de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet vers le réseau public de collecte des eaux pluviales,
- d'une validation par les services concernés.

Autres réseaux : Électricité, Téléphone, Numérique

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Ordures ménagères

Les dispositions relatives à la collecte des ordures ménagères décrites dans la notice des déchets figurant en annexe du rapport de présentation du P.L.U. devront être respectées.

Tout bâtiment d'habitat collectif et d'activités artisanales doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et

des parois constituées de matériaux et revêtements imperméables et imputrescibles, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local.

Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif. La surface du local sera égale à 1,5 fois l'emprise au sol des containers nécessaires.

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

ARTICLE Ur 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ur 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux containers d'ordures ménagères et aux postes de transformation d'énergie électrique MT-BT.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique (voir la définition en ANNEXE 2 du règlement).

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées en tout point du bâtiment avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, dans les secteurs où les constructions existantes sont implantées à l'alignement, les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement. Si les constructions existantes sont implantées avec des reculs vis à vis des voies et emprises publiques supérieurs à 4 mètres, les constructions nouvelles devront respecter les retraits des constructions voisines afin de prolonger les formes bâties existantes dans les quartiers.

Cas particuliers :

Dans la zone Ur du Pénitencier, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et des cheminements mixtes publics.

Les piscines (y compris les installations techniques) doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques d'au moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

Pour les bâtiments existants implantés en recul des voies et emprises publiques, une distance inférieure de recul des constructions sera admise en cas d'isolation des bâtiments existants par l'extérieur.

Pour les bâtiments existants, l'isolation peut surplomber le domaine public à partir d'une hauteur de 2,5 mètres. Les dépassées de toitures, saillies et balcons surplombant les voies sont autorisés s'ils sont situés à une hauteur d'au moins 4,30 mètres par rapport au niveau de la voie. Le surplomb ne devra pas dépasser 0,80 mètre de débordement.

ARTICLE Ur 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les règles s'appliquent vis à vis des limites séparatives :

- latérales de propriété prenant naissance sur la voie publique ;
- de fond de parcelles.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux containers d'ordures ménagères et aux postes de transformations d'énergie électrique MT-BT.

Les constructions seront implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcon, façade, débord de toit ...) au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une distance inférieure de recul des constructions sera admise en cas d'isolation des bâtiments existants par l'extérieur.

Cas particuliers :

Les constructions peuvent être autorisées en limites séparatives si elles jouxtent une construction existante implantée en limites de propriété. Leur hauteur et longueur dans une bande comprise entre 0 et 4 mètres de la limite séparative, ne pourront dépasser celles de la construction implantée en limites. Au-delà de la bande des 4 mètres de la limite séparative, la règle générale d'implantation des constructions visée ci-dessus ($D=H/2 \geq 4$ mètres) s'applique.

Les annexes indépendantes du bâti principal, sont autorisées en limites séparatives : une seule annexe en limites séparatives par unité foncière. Elle devra avoir une hauteur maximale de 3 mètres en tout point du bâtiment et une emprise au sol maximale de 20 m².

Les piscines (y compris les installations techniques) respecteront un retrait vis à vis de toutes limites séparatives d'au moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

ARTICLE Ur 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ur 9 – L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ur 10 – La hauteur maximale des constructions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La définition de la hauteur figure à l'annexe 2 du règlement

Dans la zone Ur Le Noyer, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18 mètres.

Dans la zone Ur Le Pénitencier, la hauteur maximale des constructions est limitée à 50 mètres, dans le respect des prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans l'ensemble de la zone Ur, la hauteur maximale des annexes implantées en limite séparative est fixée à 3 mètres.

ARTICLE Ur 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

Les règles ci-après doivent permettre aux nouvelles constructions de s'implanter en faisant référence aux constructions présentes dans la zone (volumétries, proportions, dimensions, pentes de toitures, aspects et teintes des matériaux, traitement des abords, implantations, liens avec l'espace public...) sans exclure une architecture contemporaine de qualité bien intégrée au quartier et répondant aux enjeux du développement durable.

Ce principe exclut les références à des architectures anachroniques ou étrangères au lieu.

Charte paysagère et consultance architecturale

Ont été mis en place un cahier d'architecture de la ville d'ALBERTVILLE ainsi qu'une consultance architecturale destinées à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Elles permettent de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration des constructions dans le paysage.

Architecture et intégration à l'environnement

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Déblais et remblais

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. L'implantation de la construction tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

Le terrain naturel sera conservé au maximum, notamment en limite de propriété, et les mouvements de terrain ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes.

Les déblais / remblais de plus de 0,50 m du terrain naturel en limite de propriété sont interdits.

Volumes

Les gabarits des constructions seront harmonieux et s'inscriront qualitativement dans le tissu environnant.

Les volumétries sobres doivent être recherchées, dans le respect de l'identité architecturale Albertvilloise. Les

volumétries complexes avec trop de décrochés, d'attiques et les effets de boîtes empilées ne sont pas autorisées.

Façades

La composition des façades recherchera une harmonie dans le positionnement et les dimensions des percements.

La conception des façades privilégiera une approche contemporaine simple et lisible.

Les façades doivent faire l'objet d'une composition sobre et de qualité, notamment concernant la disposition des ouvertures, en privilégiant les alignements horizontaux et verticaux et les rythmes réguliers. Il convient également de limiter le nombre de dimensions d'ouvertures différentes.

Les pastiches d'architectures régionales sont proscrits

Matériaux et couleurs

Les matériaux nobles et de qualité seront recherchés. Les matériaux d'origine locale, biosourcée ou géosourcés et peu transformés, ainsi que les matériaux recyclés ou réemployés sont fortement encouragés afin de réduire l'empreinte environnementale des constructions.

En cas de rénovation, la mise en œuvre d'enduit à la chaux teinté dans la masse est préconisée pour les murs en maçonnerie traditionnelle de pierre.

Concernant les enduits de façade et les bardages (de toute nature, bois métal, composite), sont interdits :

- Le blanc pur
- Les teintes très sombres correspondant aux RAL 9004, 9005, 9011, 9017, 7021, 7016, 7026

Toitures : Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Toitures en pente

Les couvertures des constructions nouvelles doivent respecter la couleur et les matériaux des couvertures dominantes du quartier (tuiles de terre cuite couleur naturelle (rouge à brun) ou tuiles couleur anthracite).

Toitures terrasses (entre 1% et 8% de pente)

Voir la définition en annexe 2 du règlement.

Elles sont autorisées si elles sont végétalisées. Lorsqu'une toiture terrasse accueille une surface de panneaux solaires, cette dernière ne doit pas obligatoirement être végétalisée sous cette surface.

Les toitures terrasses accessibles non végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses accessibles non végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions et annexes de moins de 20m² hors garages, les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées (locaux techniques, locaux poubelles, vérandas, abris piscine, pergolas bioclimatiques, etc.).

Les capteurs solaires sont autorisés.

Clôtures

De manière générale :

Dans tous les cas, la hauteur maximale totale admise de la clôture sera de **1,80 mètre**.

Les dispositifs brise-vue peu qualitatifs (canisses, mailles PVC, fausse haie, toile verte...) sont interdits. Les occultations seront réalisées de préférence avec la végétation (plantation d'une haie vive pouvant doubler la clôture sur rue).

Sur la rue :

Quand elles seront envisagées, les clôtures seront réalisées suivant le contexte de la rue et du bâti qu'elles accompagnent. Elles seront composées, soit de grilles, grillages ou panneaux rigides à grosses mailles 200 x 50 mm minimum, avec un mur bahut d'une hauteur limitée à 0,60 mètre, soit en mur maçonné s'il doit s'intégrer à des éléments bâtis.

Les portails et portillons seront de couleur non vive et s'intégreront harmonieusement à leur environnement.

Sur les autres limites de propriété (limites séparatives latérales et de fond de propriété) :

Si elles ne sont pas identiques à la clôture sur rue, les clôtures pourront être composées d'un grillage métallique rigide avec ou sans muret de 0,60 mètre de haut. Les pare-vue occultants en bois (panneau, claustra, latte) pourront être autorisés en fonction de l'environnement bâti existant.

Voir en ANNEXE N°3 – Exemples de clôtures admises ou proscrites

Enseignes

Les enseignes doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation conformément au règlement local de publicité.

Dispositions particulières :

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour tous projets d'architecture contemporaine ou bioclimatique justifiant que les dispositions générales ci-dessus ne sont pas adaptées aux objectifs visés ou ne peuvent être techniquement mises en œuvre.

Dispositions diverses :

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe à proximité des voies publiques. Ces constructions devront s'intégrer à leur environnement urbain et paysager (habillage, plantations, ...).

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Climatiseurs et modules extérieurs de pompes à chaleur

Pour les constructions neuves, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront être intégrés au bâtiment. Pour les constructions existantes, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront recevoir un habillage qui s'intègre au contexte bâti en termes de matériaux et de coloris (grille métallique ajourée, claustra en bois...)

En zone Ua et Up, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur sont interdits sur les façades sur rue (bâti existant ou nouveau)

Les dispositifs et aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers seront conformes à la réglementation locale en vigueur, pris par arrêté municipal.

En application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme, pour les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.

Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP)	
TYPE	PRESCRIPTION
<ul style="list-style-type: none"> - Bâti remarquable à protéger et à conserver de catégorie 1 - Bâti intéressant à protéger et à conserver de catégorie 2 	<p>Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.</p> <p>Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.</p> <p>Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée.</p> <p>La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.</p> <p>Les travaux doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine (exemple, maintien de l'aspect bois des menuiseries extérieures).</p> <p>Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.</p> <p>L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Bâti d'accompagnement à protéger et à conserver de catégorie 3 	<p>Les évolutions apportées au bâti repéré et à ses abords ne devront pas remettre en cause :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les équilibres pleins – vides, - l'harmonie du paysage urbain du quartier, - le caractère patrimonial des éléments identifiés et l'ambiance qu'ils confèrent au lieu
<p>De plus pour le bâti remarquable à protéger et à conserver de catégorie 1, les travaux devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine des éléments repérés décrits dans la fiche « type » à laquelle</p>	

correspond la construction (sauf édifices hors typologie) : voir annexe du règlement.

ARTICLE Ur 12 – Le stationnement des véhicules

Les règles quantifiées ci-dessous sont établies au nombre arrondi à l'entier supérieur.

Pour toutes les destinations, en cas de changement de destination ou de création de logements ou de surfaces supplémentaires, les besoins en place de stationnement sont calculés en prenant en compte le projet dans sa globalité (en prenant en compte l'existant) et non pas uniquement en prenant en compte la surface de plancher créée.

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins de la construction projetée et du secteur.

Les places en enfilade sont interdites en extérieur et limitée à 20 % des places couvertes.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement
- Pour les opérations de plus de 10 logements : au moins 50% des places seront couvertes et situées dans ou sous le corps du bâtiment. Parmi ces places, 50 % doivent être des places boxées/ouvertes sans porte

STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les opérations nouvelles de 4 logements et plus, il est exigé 1 à 2 locaux par montée, situés de préférence au rez-de-chaussée avec un accès depuis l'extérieur et/ou proche de l'entrée. Un local peut être envisagé au premier sous-sol à condition que la rampe d'accès prévoit un cheminement cycles et piétons. Il devra être prévu au minimum 1 place vélo par logement jusqu'au T3 et 2 places par logement au-delà.

Ils devront être accessibles et fonctionnels (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment...), éclairés et équipés de mobiliers fixes

10% des emplacements devront être aménagés pour des vélo cargos ou pour les vélos avec remorque.

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

- 1 arceau à vélos accessible depuis l'espace public pour les opérations de 10 logements et à raison d'un arceau tous les 10 logements.

Pour les constructions nouvelles à destination de l'hébergement hôtelier, 1 place de stationnement de véhicule automobile par chambre

Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 25 m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, les surfaces de plancher à usage de stockage ou de réserve ne seront pas prises en compte. Lors de l'extension d'un bâtiment existant à destination de commerce, seule la nouvelle surface additionnelle créée sera prise en compte.

STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour toute construction nouvelle supérieure à 200 m² de surface de vente, 1 local d'une surface supérieure à 2% de la surface de vente de la construction, sans être inférieure à 10 m². Le local devra être couvert, fermé et facilement accessible.
- Pour toute construction nouvelle il est exigé 2 arceaux vélo par tranche de 100m² de surface de vente commencée avec un minimum de 2 arceaux.

Pour les constructions nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules automobiles et des cycles répondra aux besoins de la construction projetée.

Pour les constructions nouvelles à destination de résidence service (résidence offrant un minimum de services de type résidence étudiante, senior, affaire), il est exigé 0,7 place de stationnement de véhicule automobile par logement.

Pour les opérations de 4 logements et plus :

En dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables. Seuls les dispositifs composés de matériaux d'origine minérale sont autorisés (pas de grilles comprenant du plastique ou du composite).

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- les pavés drainants ;

Les dispositifs recouvrants (par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation ou les places PMR.

DEFINITION : Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage, qui permet l'infiltration de l'eau.



Pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé



Pavés à joints élargis avec un remplissage gravillonné



Béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé



Béton alvéolaire avec un remplissage gravillonné



Les pavés drainants

ARTICLE Ur 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.

En application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les végétaux repérés au plan de zonage comme élément remarquable, devront être mis en valeur et protégés.

Sauf en cas d'installation d'ombrière photovoltaïque, les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 2 emplacements répartis régulièrement sur le parking.

ARTICLE Ur 14 – Le Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE Ur 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Réseaux de chaleur

Les constructions nouvelles de logements collectifs situés dans les périmètres de développement de réseaux de chaleur classés doivent s'y raccorder selon les modalités et capacités prévues par le gestionnaire.

Production d'énergies renouvelables

Sauf en cas de toitures végétalisées, toute construction nouvelle soumise à la réglementation thermique et dont la

surface de plancher est supérieure ou égale à 1000 m² (*environ égal à 15 logements*) doit produire, qu'elle soit située ou non dans le périmètre de classement des réseaux de chaleur, au minimum 20 kWh_{EF}³ /m² d'emprise au sol / an, pour les immeubles à vocation dominante d'habitat, les commerces, les bureaux et les équipements publics.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Constructions existantes

En cas de travaux de ravalement de façade et/ou de réfection de toiture sur des bâtiments de plus de 1000 m² de surface de plancher rénovée et relevant de la réglementation thermique existante globale, le niveau de performance énergétique à atteindre est :

- celui du label BBC Rénovation sur des bâtiments postérieurs à 1948,
- celui du label **Effinergie Rénovation** sur des bâtiments antérieurs à 1948.

Les rénovations thermiques, y compris sur les constructions individuelles, ne devront pas conduire à un appauvrissement radical des façades

Il n'est pas imposé de refaire exactement la modénature originale sur le parement qui protège l'isolant mais à minima de :

- Marquer le soubassement avec une teinte plus sombre et un joint creux ;
- Redessiner des volumes ou créer un nouveau décor en joints creux ;
- Remettre en projet la façade avec un rendu contemporain (bardage bois, surfaces métalliques...), sans multiplier les matériaux ;
- Dans le cas du bâti antérieur à 1950, les rénovations doivent s'attacher à respecter et à réinterpréter l'identité architecturale originale (à travers le choix des modénatures, volumétrie, compositions, couleurs) ;
- Ne pas occasionner de ressaut dans la planéité d'un alignement existant ;
- Replacer des appuis de fenêtres bien marqués. Les appuis de fenêtres isolants en béton cellulaire sont préconisés.



Avant rénovation

après rénovation

Exemple à éviter

Construction identifiée dans l'inventaire du patrimoine architectural et paysager

Les procédés destinés à l'amélioration du confort thermique avec mise en place d'une isolation par l'extérieur sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les supports existants et permettent la conservation de l'intégralité des décors et de la modénature de la façade.

Recommandations s'appliquant aux constructions, travaux, installations et aménagements

L'utilisation de matériaux biosourcés pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandées.

³ L'énergie finale (kWh_{EF}) est la quantité d'énergie disponible pour l'utilisateur final.

L'énergie primaire (kWh_{EP}) est la consommation nécessaire à la production de cette énergie finale.

Aires de stationnement et production d'énergies renouvelables

Lorsque le projet nouveau prévoit la réalisation de stationnement pour véhicules légers en extérieur d'une surface supérieure à 1000 m² en une seule ou plusieurs aires (places hors circulations), il doit être prévu la réalisation de 25% de places de stationnement couvertes de systèmes de production d'énergie.

Les équipements nécessaires à cette production peuvent être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

ARTICLE Ur 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, le constructeur s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « Up »

La zone Up concerne la zone urbanisée de la cité médiévale de Conflans.

Elle est caractérisée par des constructions formant un ensemble urbain, architectural et paysager à forte valeur patrimoniale. Il convient d'en préserver la structure urbaine (groupement, implantation, volumétries) et les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel, qui accueille une pluralité des fonctions (habitat, tourisme, commerce).

La zone Up comprend des alignements commerciaux reportés au plan de zonage dans lesquels les rez-de-chaussée des constructions doivent avoir une destination à dominante d'activités, à savoir, de bureaux, de commerces, d'équipements nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

La zone Up est concernée par des servitudes d'utilité publique liées aux risques naturels d'inondation telles qu'édictées par le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.). Ces risques sont reportés dans le plan n°4-2 intitulé plan de synthèse des risques.

ARTICLE Up 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou utilisation du sol non autorisée à l'article Up 2 est interdite.

En outre, sur la totalité des alignements commerciaux de la Place de Conflans, est interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles pour des destinations autres que bureaux, commerces ou équipements nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Up 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- les constructions à destination de bureau
- les constructions à destination de commerce
- les constructions à destination d'artisanat à la stricte condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les exhaussements et affouillements des sols sur une profondeur inférieure à 1 mètre et s'ils sont nécessaires à une construction autorisée mentionnée dans cet article
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de dix ans et régulièrement édifié est autorisée dans le strict respect des règles suivantes de la zone.

Est annexé au présent règlement de la zone Up un cahier de recommandations architecturales spécifique à la cité de Conflans.

Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

En application de l'article L.123-1-5-III-2°, les éléments remarquables nécessitant protection, mise en valeur ou requalification pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique sont repérés au plan de zonage. Il s'agit :

- de quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs;
- d'éléments du paysage.

La liste de ces éléments figure en annexe du rapport de présentation, ainsi qu'au plan de zonage et en ANNEXE 1 du présent règlement.

Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé en zone Up.

Toute autorisation pourra être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Les constructions visées par l'article R.111-51 du Code de l'urbanisme et en application de la circulaire UHC/IUH1/26 n° 2003-76 du 17 décembre 2003 sont autorisées.

ARTICLE Up 3 – Les conditions de desserte par les voiries et accès

Les accès (y compris servitudes de passage) et voiries sont à concevoir comme des espaces attractifs et de qualité, de façon à former un réseau cohérent et sécurisé, sur l'ensemble du territoire communal, tel qu'il est défini dans les objectifs du rapport de présentation, du P.A.D.D. et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils intègrent les dispositions particulières nécessaires aux transports en commun et aux déplacements doux c'est-à-dire la circulation des piétons et cyclistes et les dispositions visant leur accessibilité à tous.

Les accès (y compris servitudes de passage)

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables existantes. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

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 sera interdit.

Les voiries nouvelles

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 4 mètres d'emprise circulaire pour les voies à sens unique de circulation ou avec un minimum de 5 mètres d'emprise circulaire pour les voies à double sens de circulation.

Les voiries existantes

Les voies existantes publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE Up 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Le « Schéma Directeur d'Assainissement » détermine le zonage d'assainissement du territoire au sens de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone identifiée les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur et être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. L'assainissement non collectif n'est pas autorisé en zone Up.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut-être autorisé ou imposé lorsqu'il conduit à la réduction des mouvements de terrain, sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet.

Eaux pluviales

Le propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être obligatoirement compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. Le rejet dans le milieu naturel est privilégié.

Si la nature du terrain ne le permet pas, le rejet de ces eaux peut-être autorisé sous conditions :

- de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet vers le réseau public de collecte des eaux pluviales,
- d'une validation par les services concernés.

Autres réseaux : Électricité, Téléphone, Numérique

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Ordures ménagères

Les dispositions relatives à la collecte des ordures ménagères décrites dans la notice des déchets figurant en annexe du rapport de présentation du P.L.U. devront être respectées.

ARTICLE Up 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Up 6 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La définition des voies et emprises publiques est précisée à l'ANNEXE 2 du règlement.

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

Les débords de toiture et balcons, en surplomb du domaine public, en cas de construction à l'alignement, ne sont autorisés qu'à partir d'une hauteur de 4,50 mètres.

Les constructions nouvelles, dont les annexes devront être obligatoirement édifiées à l'alignement du domaine public si l'ordre continu du bâti existant à l'alignement de l'espace public est constaté.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines qui devront respecter un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques d'au moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

Si un bâtiment ne peut être construit à l'alignement en raison de la configuration des terrains, un mur de clôture devra être édifié afin d'assurer la continuité de l'espace public.

ARTICLE Up 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

L'ordre continu est obligatoire sauf si la façade voisine n'est pas aveugle. A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcon, façade, ...) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Les annexes indépendantes du bâti principal, sont autorisées en limites séparatives : une seule annexe en limites séparatives par unité foncière. Elle devra avoir une hauteur maximale de 3 mètres en tout point du bâtiment et une emprise au sol maximale de 20 m².

Les piscines devront respecter un retrait vis à vis de toutes limites séparatives d'au moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

ARTICLE Up 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Up 9 – L’emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Up 10 – La hauteur maximale des constructions

Les constructions existantes pourront être réhabilitées uniquement dans l'emprise du volume de leur gabarit.

Les constructions nouvelles devront respecter le volume des gabarits du bâti traditionnel voisin et s'intégrer dans le paysage des toitures.

La hauteur maximale des annexes de l'habitation en limites séparatives est fixée à 3 mètres.

ARTICLE Up 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Charte paysagère et consultance architecturale

Ont été mis en place un cahier d'architecture de la ville d'ALBERTVILLE ainsi qu'une consultance architecturale destinées à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Elles permettent de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration des constructions dans le paysage.

Est annexé au présent règlement de la zone UP un cahier de recommandations architecturales spécifique à la cité de Conflans.

Architecture et intégration à l'environnement

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Déblais et remblais

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. L'implantation de la construction tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

Le terrain naturel sera conservé au maximum, notamment en limite de propriété, et les mouvements de terrain ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes.

Les déblais / remblais de plus de 0,50 m du terrain naturel en limite de propriété sont interdits.

A°) Les constructions existantes

L'implantation, l'emprise et le gabarit des constructions existantes sont à conserver.

Façades

La composition des façades du bâti traditionnel doit être préservée. L'alignement et la superposition des fenêtres sont à respecter. Les dimensions des ouvertures existantes sont à conserver. Des ouvertures nouvelles peuvent être autorisées si elles s'intègrent à la composition de la façade traditionnelle.

Les façades du bâti ancien sont enduites avec des matériaux de type enduit traditionnel à la chaux teinté dans la masse, sauf sur les façades bâties en pierre de taille. Les parties de façades en pierres appareillées (chaines d'angles, encadrement, seuils...) devront être maintenues apparentes.

Les éléments de modénature (frises, corniches) et d'architecture (contreforts, portails, loggias, garde-corps) remarquables traditionnels sont à conserver.

Couleurs

Le choix des coloris pour les peintures de façades se limite à la palette des tons réalisés à partir des colorants naturels (sables, terres et ocres...), tous les tons obtenus par leur combinaison sont autorisés. La couleur blanche est interdite.

Toitures

La rénovation des toitures doit s'effectuer dans le volume du gabarit existant.

Les couvertures sont de couleur gris anthracite. Les matériaux utilisés sont de type ardoise, tuile plate ou tuile « écaille ».

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles n'affectent pas la perception des toits à partir des points de vue extérieurs à la Cité de Conflans.

Les débordements de toiture sont obligatoires en façade. Les débords de toit et les corniches existantes doivent être restaurés dans leurs caractéristiques dimensionnelles, dans leur forme originelle et selon les techniques traditionnelles.

Les gouttières doivent être en matériaux de type zinc ou cuivre. Leur profil doit être demi-rond; tout autre profil est interdit.

Les capteurs solaires sont autorisés.

Menuiseries

Les menuiseries remarquables telles que des croisées en bois (meneau, traverses et croisillon) ou les systèmes d'occultation ou de protection caractéristiques tels que les contrevents métalliques rivetés doivent être préservés et restaurés.

Les menuiseries extérieures sont obligatoirement en matériaux de type bois, de teinte naturelle ou sombre.

B°) Les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles devront respecter le volume du gabarit du bâti traditionnel voisin.

Façades

La composition des façades doit s'adapter et s'harmoniser avec la composition du bâti traditionnel voisin ou bien constituer une innovation contemporaine contrastante mettant en valeur le bâti existant voisin.

Couleurs et matériaux

Les couleurs et matériaux de façade doivent s'harmoniser avec les teintes et les matériaux du bâti traditionnel environnant. La couleur blanche est interdite.

Toitures

Afin de préserver le paysage de toitures, l'implantation sur les terrains doit respecter la prédominance de l'orientation des façades des constructions voisines et notamment l'orientation parallèle à la voie.

Les couvertures de toit sont de couleur gris anthracite. Les matériaux utilisés sont de type ardoise naturelle, tuile plate ou tuile « écaille ».

Les toitures terrasses (voir la définition en annexe 2 du règlement) seront végétalisées.

C°) Pour l'ensemble des constructions

Clôtures

Les murs de clôture traditionnels de pierre doivent être préservés et restaurés.

Les clôtures nouvelles en bordure de la voie publique sont constituées :

- de murs pleins en maçonnerie enduit ou en pierres,
- de mur bahut de même aspect (pierre ou enduit) et surmonté d'une grille en ferronnerie, pour compléter leur hauteur.

Les clôtures nouvelles en fond de parcelles ou entre deux parcelles peuvent être constituées d'un grillage, de teinte sombre.

La hauteur des clôtures doit être en harmonie avec les clôtures voisines, et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

Les claustras, les éléments préfabriqués de béton ou de terre cuite, les mailles PVC sont interdits.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement existants doivent être conservés.

Les enrochements, les murs de parpaings, de béton, sont interdits.

Enseignes

Les enseignes doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation conformément au règlement local de publicité.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe à proximité des voies publiques. Ces constructions devront s'intégrer à leur environnement urbain et paysager (habillage, plantations, ...).

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Climatiseurs et modules extérieurs de pompes à chaleur

Pour les constructions neuves, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront être intégrés au bâtiment. Pour les constructions existantes, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront recevoir un habillage qui s'intègre au contexte bâti en termes de matériaux et de coloris (grille métallique ajourée, claustra en bois...)

En zone Ua et Up, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur sont interdits sur les façades sur rue (bâti existant ou nouveau)

Les dispositifs et aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers seront conformes à la réglementation locale en vigueur, pris par arrêté municipal.

En application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme, pour les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.

ARTICLE Up 12 – Le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans tous les cas, le stationnement devra répondre aux besoins de l'installation.

Il ne sera pas exigé de places de stationnement en cas de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination des constructions.

Pour les opérations de 4 logements et plus :

En dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables. Seuls les dispositifs composés de matériaux d'origine minérale sont autorisés (pas de grilles comprenant

du plastique ou du composite).

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- les pavés drainants ;

Les dispositifs recouvrants (par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation ou les places PMR.

DEFINITION : Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage, qui permet l'infiltration de l'eau.



Pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé



Pavés à joints élargis avec un remplissage gravillonné



Béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé



Béton alvéolaire avec un remplissage gravillonné



Les pavés drainants

ARTICLE Up 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les végétaux repérés au plan de zonage comme élément remarquable, devront être mis en valeur et protégés.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.

Les cours et jardins privés existants et leur végétation sont à préserver et à traiter avec simplicité.

ARTICLE Up 14 – Le Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE Up 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE Up 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, le constructeur s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « Upo »

La zone Upo concerne la zone urbaine de loisir du Parc Olympique. Elle est couverte par la Z.A.C. du Parc Olympique (voir en annexe 6.16 du PLU).

Sont concernés le site olympique et ses abords immédiats.

La zone UPo est concernée par des servitudes d'utilité publique liées aux risques naturels d'inondation telles qu'édictées par le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.). Elle est également concernée par des servitudes d'utilité publique liées aux risques technologiques de canalisation de transport de gaz naturel sous haute pression. Elle est enfin concernée par des prescriptions liées aux risques d'inondation, de glissement de terrain et de chute de blocs édictées dans le plan d'indexation en Z (P.I.Z.). Ces risques sont reportés dans le plan n°4-2 intitulé plan de synthèse des risques.

ARTICLE Upo 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou utilisation du sol non autorisée à l'article Upo 2 est interdite.

ARTICLE Upo 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations liées à la pratique sportive et aux activités de loisirs
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- les constructions à destination du commerce, des bureaux
- les constructions à destination de l'artisanat à la stricte condition qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage et l'environnement
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont nécessaires à une construction autorisée mentionnée dans cet article
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de dix ans et régulièrement édifié est autorisée dans le strict respect des règles suivantes de la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public

Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans les secteurs traversés par les canalisations de gaz naturel de GDF identifiées au Plan de synthèse des risques (document 4.2), et faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique, la servitude pourra donner lieu à des interdictions ou des prescriptions.

Le long du cours d'eau situé dans le périmètre d'application du P.P.R.I. , une zone « non aedificandi » de 4 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges est prescrite, s'appliquant à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Le Plan de synthèse des risques (document 4.2) identifie ce cours d'eau et rappelle le périmètre d'application du P.P.R.i.

Toute autorisation pourra être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.123-1-5-III-2°, les éléments remarquables nécessitant protection, mise en valeur ou requalification pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique sont repérés au plan de zonage. Il s'agit :

- de quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs;
- d'éléments du paysage.

La liste de ces éléments figure en annexe du rapport de présentation, ainsi qu'au plan de zonage et en ANNEXE 1 du présent règlement.

Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé en zone Upo.

Les constructions visées par l'article R.111-51 du Code de l'urbanisme et en application de la circulaire UHC/IUH1/26 n° 2003-76 du 17 décembre 2003 sont autorisées.

Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP)

TYPE	PRESCRIPTION
<ul style="list-style-type: none"> - Bâti remarquable à protéger et à conserver - Ensemble bâti remarquable à protéger et à conserver - Arbre remarquable à protéger et à conserver - Ensemble d'arbres remarquable à protéger et à conserver 	<p>La démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable <i>en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme</i></p>

ARTICLE Upo 3 – Les conditions de desserte par les voiries et accès

Les accès (y compris servitudes de passage) et voiries sont à concevoir comme des espaces attractifs et de qualité, de façon à former un réseau cohérent et sécurisé, sur l'ensemble du territoire communal, tel qu'il est défini dans les objectifs du rapport de présentation, du P.A.D.D. et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils intègrent les dispositions particulières nécessaires aux transports en commun et aux déplacements doux c'est-à-dire la circulation des piétons et cyclistes et les dispositions visant leur accessibilité à tous.

Les accès (y compris servitudes de passage)

Les accès existants et nouveaux doivent être aménagés avec une claire différenciation des cheminements mixtes (piétons et cycles) et des déplacements automobiles. Des aménagements paysagers complètent chaque accès pour en délimiter les contours et agrémenter le lieu.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables existantes. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

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 sera interdit.

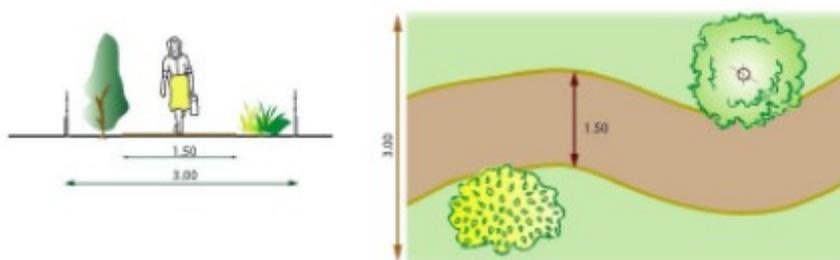
Les voiries nouvelles

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 3 m d'emprise circulaire pour les voies à sens unique de circulation ou avec un minimum de 5 m d'emprise circulaire pour les voies à double sens de circulation.

Les cheminements mixtes (piétons et cycles) sont obligatoires en complément des voies nouvelles privées ainsi que dans les parkings. Ils auront une largeur minimale d'1,50 mètre et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.

Les cheminements mixtes (piétons et cycles) qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1,50 mètre dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 mètres. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Les voiries existantes

Les voies existantes publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE Upo 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Le « Schéma Directeur d'Assainissement » détermine le zonage d'assainissement du territoire au sens de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone identifiée les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur et être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. L'assainissement non collectif n'est pas autorisé en zone Upo.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut-être autorisé ou imposé lorsqu'il conduit à la réduction des mouvements de terrain, sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet.

Eaux pluviales

Le propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle et doit respecter les dispositions du dossier Loi sur l'Eau de la ZAC du Parc Olympique.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être obligatoirement compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. Le rejet dans le milieu naturel est privilégié.

Si la nature du terrain ne le permet pas, le rejet de ces eaux peut-être autorisé sous conditions :

- de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet vers le réseau public de collecte des eaux pluviales,
- d'une validation par les services concernés.

Autres réseaux : Électricité, Téléphone, Numérique

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Ordures ménagères

Les dispositions relatives à la collecte des ordures ménagères décrites dans la notice des déchets figurant en annexe du rapport de présentation du P.L.U. devront être respectées.

ARTICLE Upo 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Upo 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La définition des voies et emprises publiques est précisée à l'ANNEXE 2 du règlement.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions nouvelles, dont les annexes s'implanteront à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines qui devront respecter un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques d'au moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

ARTICLE Upo 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux containers d'ordures ménagères et aux postes de transformation d'énergie électrique MT-BT.

Les constructions respecteront un recul (d) compté horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($d=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE Upo 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Upo 9 – L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Upo 10 – La hauteur maximale des constructions

Les règles du présent article ne sont pas applicables constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et aux constructions liées à la pratique sportive et aux activités de loisirs.

La définition de la hauteur figure à l'annexe 2 du règlement

Sauf dispositions contraires ci-dessus, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Une règle graphique délimite un secteur dans lequel la hauteur maximale des est fixée à 16 mètres. *Se reporter au plan de zonage.*

La hauteur maximale des annexes implantées en limite séparative est fixée à 3 mètres.

ARTICLE Upo 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Charte paysagère et consultance architecturale

Ont été mis en place un cahier d'architecture de la ville d'ALBERTVILLE ainsi qu'une consultance architecturale destinées à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Elles permettent de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration des constructions dans le paysage.

Il est fortement recommandé de solliciter un rendez-vous de consultance architecturale le plus en amont possible des projets.

Architecture et intégration à l'environnement

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

S'agissant d'une zone dédiée aux installations sportives et touristiques, il est laissé libre place à la conception architecturale. Celle-ci sera de grande qualité eu égard à la symbolique forte du parc olympique et à son rayonnement.

Une attention particulière devra être apportée au traitement des façades sur rue.

Déblais et remblais

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. L'implantation de la construction tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

Le terrain naturel sera conservé au maximum, notamment en limite de propriété, et les mouvements de terrain ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes.

Les déblais / remblais de plus de 0,50 m du terrain naturel en limite de propriété sont interdits.

Aires de stockage

les aires de stockage seront situées soit en arrière des lots, soit latéralement au bâtiment par rapport aux façades sur

rue. Dans tous les cas, elles devront être dissimulées derrière des écrans visuels dont la hauteur sera proportionnelle à la hauteur des éléments stockés. Les haies variées sont une réponse adaptée pour créer un écran visuel qui s'intègre au paysage.

ARTICLE Upo 12 – Le stationnement des véhicules

Les règles quantifiées ci-dessous sont établies au nombre arrondi à l'entier supérieur.

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins de la construction projetée et du secteur.

Pour les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, il est exigé :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Au minimum 50 % en stationnement couvert et dans l'emprise du bâti
- 1 place de stationnement de véhicule automobile par chambre

STATIONNEMENT DES VELOS

- 1 local de stationnement des vélos d'au moins 20 m² pour toute construction de 300 m² de surface plancher et plus. Il devra être couvert et fermé.

Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Au minimum 50 % en stationnement couvert et dans l'emprise du bâti
- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 50 m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, les surfaces de plancher à usage de stockage ou de réserve ne seront pas prises en compte. Lors de l'extension d'un bâtiment existant à destination de commerce, seule la nouvelle surface additionnelle créée sera prise en compte.
- Les aires de livraison ne devront pas être réalisées sur le domaine public.

STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour toute construction nouvelle supérieure à 200 m² de surface de vente, 1 local d'une surface supérieure à 2% de la surface de vente de la construction, sans être inférieure à 10 m². Le local devra être couvert, fermé et facilement accessible.
- Pour toute construction nouvelle il est exigé 2 arceaux vélo par tranche de 100m² de surface de vente commencée avec un minimum de 2 arceaux.

Pour les constructions à destination d'artisanat, il est exigé au minimum :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 50 m² de surface de plancher de la construction

STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour toute construction nouvelle supérieure à 200 m² de surface plancher, il est exigé 1 local vélo d'une surface supérieure à 2% de la surface de plancher de la construction, sans être inférieure à 10 m². Le local devra être couvert, fermé et facilement accessible.

Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Au minimum 50 % en stationnement couvert et dans l'emprise du bâti
- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 25 m² de surface de plancher de la construction

STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour toute construction nouvelle supérieure à 200 m² de surface plancher, il est exigé 1 local vélo d'une surface supérieure à 2% de la surface de plancher de la construction, sans être inférieure à 10 m². Le local devra être couvert, fermé et facilement accessible.

Pour les constructions nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules automobiles et des cycles répondra aux besoins de la construction projetée.

Pour les réhabilitations et les changements de destination des constructions existantes, les conditions de stationnement des véhicules automobiles et de cycles répondront aux besoins générés par le projet. Les extensions de constructions existantes sont soumises aux règles des constructions nouvelles pour la seule surface additionnelle créée.

ARTICLE Upo 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.

En application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les végétaux repérés au plan de zonage comme élément remarquable, devront être mis en valeur et protégés.

Sauf en cas d'installation d'ombrière photovoltaïque, les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 2 emplacements répartis régulièrement sur le parking.

Les limites de lots devront faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

Pour les opérations de 4 logements et plus :

En dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables. Seuls les dispositifs composés de matériaux d'origine minérale sont autorisés (pas de grilles comprenant du plastique ou du composite).

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- les pavés drainants ;

Les dispositifs recouvrant (par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation ou les places PMR.

DEFINITION : Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage, qui permet l'infiltration de l'eau.



Pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé



Pavés à joints élargis avec un remplissage gravillonné



Béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé



Béton alvéolaire avec un remplissage gravillonné



Les pavés drainants

ARTICLE Upo 14 – Le Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE Upo15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE Upo 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, le constructeur s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « Ue »

La zone Ue concerne les zones d'activités économiques.

Elle comprend quatre zones d'activités économiques :

- zone d'activités économiques du Chiriac
- zone d'activités économiques du Pont Albertin
- zone d'activités économiques de la Pierre du Roy
- zone d'activités économiques de la Plaine de Conflans.

Ces quatre sites sont l'objet de règlements différentiels en matière d'accueil des constructions soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

La zone Ue est concernée par des servitudes d'utilité publique liées aux risques naturels d'inondation telles qu'édictées par le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.). Elle est également concernée par des servitudes d'utilité publique liées aux risques technologiques de canalisation de transport de gaz naturel sous haute pression. Elle est enfin concernée par des prescriptions liées aux risques d'inondation, de glissement de terrain et de chute de blocs édictées dans le plan d'indexation en Z (P.I.Z.). Ces risques sont reportés dans le plan n°4-2 intitulé plan de synthèse des risques.

ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou utilisation du sol non autorisée à l'article Ue2 est interdite.

ARTICLE Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

A°) En zone Ue, sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe B°) ci-après :

- les constructions à destination de commerce
- les constructions à destination de bureau
- les constructions à destination de d'hébergement hôtelier
- les constructions à destination d'entrepôt à la condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage
- les constructions à destination d'artisanat à la condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage
- les constructions à destination d'industrie à la condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les logements de gardiennage incorporés dans le volume de la construction à vocation économique dans la limite de 50 m² de surface de plancher pour une entreprise d'activité économique
- les évolutions suivantes des constructions existantes à destination d'habitation :
 - Les rénovations, les changements de destination et les aménagements dans le volume ;
 - Les extensions dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante cumulée à la date d'approbation du présent PLU (cette extension de 25 % de la surface existante à cette date est valable une seule fois et est non renouvelable)
 - La construction de deux annexes et d'une piscine à compter de la date d'approbation du PLU. Chaque annexe est limitée à une surface de 20m².Les nouvelles constructions à destination d'habitation sont interdites.
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont nécessaires à une construction autorisée mentionnée dans cet article
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de dix ans et régulièrement édifié est autorisée dans le strict respect des règles suivantes de la zone.

B°) Les constructions à destination de commerce, d'entrepôt, d'artisanat et d'industrie soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) sont autorisées ou interdites comme suit :

Régime ICPE	E: enregistrement	D : Déclaration	DC : Déclaration avec contrôle	A : Autorisation	AS : Autorisation avec servitudes
Chiriac	interdites	interdites	interdites	interdites	interdites
Pont Albertin	autorisées	autorisées	interdites	interdites	interdites
Pierre du Roy	autorisées	autorisées	interdites	interdites	interdites
Plaine de Conflans	autorisées	autorisées	interdites	interdites	interdites

La zone Ue est concernée par une bande de requalification des façades en bordure de la RN 90 en entrées de ville. Les constructions situées dans cette bande sont soumises au cahier de recommandations de la zone de requalification des façades annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans les secteurs identifiés sur le Plan de synthèse des risques (document 4.2), les constructions et installations sont soumises à des prescriptions relatives à la prise en compte des risques naturels tels qu'ils ont été inventoriés et définis dans le Plan d'Indexation en « z » (P.I.Z.) et le Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i.).

Dans les secteurs traversés par les canalisations de gaz naturel de GDF identifiées au Plan de synthèse des risques (document 4.2), et faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique, la servitude pourra donner lieu à des interdictions ou des prescriptions.

Le long des cours d'eau du Nant Pottier et du Chiriac conformément au P.P.R.i., une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges est prescrite, s'appliquant à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 m (mais pas en deçà) pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risques d'érosion, d'embâcle ou de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant etc...).

Le long des autres cours d'eau (autres que ceux du Nant Pottier et du Chiriac) situés dans le périmètre d'application du P.P.R.i., une zone « non aedificandi » de 4 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges est prescrite, s'appliquant à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Le Plan de synthèse des risques (document 4.2) identifie ces cours d'eau et rappelle le périmètre d'application du P.P.R.i.

Toute autorisation pourra être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Le permis de démolir est imposé en zone Ue.

Les constructions visées par l'article R.111-51 du Code de l'urbanisme et en application de la circulaire UHC/IUH1/26 n° 2003-76 du 17 décembre 2003 sont autorisées.

ARTICLE Ue 3 – Les conditions de desserte par les voiries et accès

Les accès (y compris servitudes de passage) et voiries sont à concevoir comme des espaces attractifs et de qualité, de façon à former un réseau cohérent et sécurisé, sur l'ensemble du territoire communal, tel qu'il est défini dans les objectifs du rapport de présentation, du P.A.D.D. et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils intègrent les dispositions particulières nécessaires aux transports en commun et aux déplacements doux c'est-à-dire la circulation des piétons et cyclistes et les dispositions visant leur accessibilité à tous.

Les règles du présent article s'appliquent en cas de construction nouvelle, d'extension et de réhabilitation des bâtiments existants.

Les accès (y compris servitudes de passage)

Les accès existants et nouveaux doivent être aménagés avec une claire différenciation des cheminements mixtes (piétons et cycles) et des déplacements automobiles de la clientèle, du personnel et des livraisons. Des aménagements paysagers complètent chaque accès pour en délimiter les contours et agrémenter le lieu.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables existantes. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

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 sera interdit.

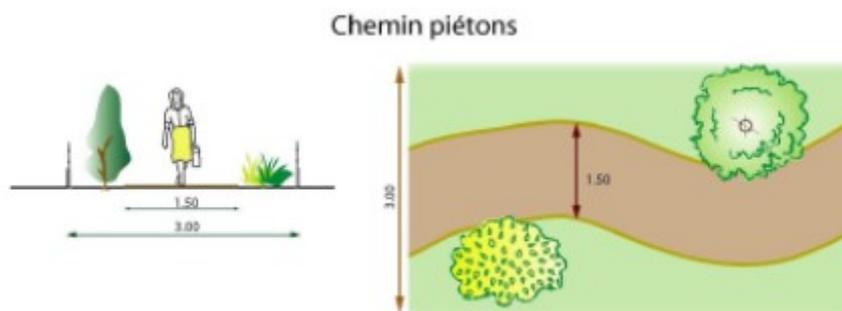
Les voiries nouvelles

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent,

notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 5,50 mètres d'emprise circulaire.

Les cheminements mixtes (piétons et cycles) sont obligatoires en complément des voies nouvelles privées ainsi que dans les parkings. Ils auront une largeur minimale d'1,50 mètre et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.

Les cheminements mixtes (piétons et cycles) qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1,50 mètre dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 mètres. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.



Les voiries existantes

Les voies existantes publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE Ue 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Le « Schéma Directeur d'Assainissement » détermine le zonage d'assainissement du territoire au sens de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone identifiée les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur et être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. L'assainissement non collectif n'est pas autorisé en zone Ue.

L'évacuation des eaux usées liées à des exploitations industrielles de la zone UE dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut-être autorisé ou imposé lorsqu'il conduit à la réduction des mouvements de terrain, sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet.

Eaux pluviales

Le propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être obligatoirement compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. Le rejet dans le milieu naturel est privilégié.

Si la nature du terrain ne le permet pas, le rejet de ces eaux peut-être autorisé sous conditions :

- de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet vers le réseau public de collecte des eaux pluviales,
- d'une validation par les services concernés.

Autres réseaux : Électricité, Téléphone, Numérique

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Ordures ménagères

Les dispositions relatives à la collecte des ordures ménagères décrites dans la notice des déchets figurant en annexe du rapport de présentation du P.L.U. devront être respectées.

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux et revêtements imperméables et imputrescibles, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local.

Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif. La surface du local sera égale à 1,5 fois l'emprise au sol des containers nécessaires.

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

ARTICLE Ue 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ue 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La définition des voies et emprises publiques est précisée à l'ANNEXE 2 du règlement.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux containers d'ordures ménagères et aux postes de transformation d'énergie électrique MT-BT.

Les constructions nouvelles, dont les annexes sont implantées à une distance d'au moins égale à 7 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ue 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux postes de transformation d'énergie électrique MT-BT.

Les constructions et les racks de stockage, seront implantés à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcon, façade, ...) au point le plus proche de la limite séparative égale au moins à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Ue 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 – L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 – La hauteur maximale des constructions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;

La définition de la hauteur figure à l'annexe 2 du règlement
La hauteur maximale des constructions est limitée à 25 mètres.

ARTICLE Ue 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Charte paysagère et consultance architecturale

Ont été mis en place un cahier d'architecture de la ville d'ALBERTVILLE ainsi qu'une consultance architecturale destinées à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Elles permettent de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration des constructions dans le paysage.

Architecture et intégration à l'environnement

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Déblais et remblais

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. L'implantation de la construction tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

Le terrain naturel sera conservé au maximum, notamment en limite de propriété, et les mouvements de terrain ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes.

Les déblais / remblais de plus de 0,50 m du terrain naturel en limite de propriété sont interdits.

Implantation

Les locaux techniques seront regroupés à l'arrière des bâtiments. Le stationnement ne se développe pas seulement en front de bâtiment, mais sur ses façades latérales.

Volumes

Les bâtiments seront compacts.

Façades

La façade commerciale avant sera traitée avec qualité. Un soubassement de rez-de-chaussée sera recherché. Les entrées de bâtiment seront marquées et mises en valeur.

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments.

Toitures

Les capteurs solaires sont autorisés.

Les toitures terrasses (voir la définition en annexe 2 du règlement) peuvent être végétalisées. Lorsqu'une toiture terrasse accueille une surface de panneaux solaires, cette dernière ne doit pas obligatoirement être végétalisée sous cette surface.

Clôtures

Quand elles seront envisagées, les clôtures seront à claire-voie, avec ou sans mur bahut. La hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur maximale totale admise sera de 2,50 mètres.

Enseignes

Les enseignes doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation conformément au règlement local de publicité.

Dispositions diverses

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Climatiseurs et modules extérieurs de pompes à chaleur

Pour les constructions neuves, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront être intégrés au bâtiment. Pour les constructions existantes, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront recevoir un habillage qui s'intègre au contexte bâti en termes de matériaux et de coloris (grille métallique ajourée, claustra en bois...)

En zone Ua et Up, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur sont interdits sur les façades sur rue (bâti existant ou nouveau)

ARTICLE Ue 12 – Le stationnement des véhicules

Les règles quantifiées ci-dessous sont établies au nombre arrondi à l'entier supérieur.

Pour toutes les destinations, en cas de changement de destination ou de création de logements ou de surfaces supplémentaires, les besoins en place de stationnement sont calculés en prenant en compte le projet dans sa globalité (en prenant en compte l'existant) et non pas uniquement en prenant en compte la surface de plancher créée.

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins de la construction projetée et du secteur.

Les espaces de stationnement et de circulation automobile devront clairement distinguer le stationnement du public, du personnel et des véhicules de livraison.

Les places en enfilade sont interdites en extérieur et limitée à 20 % des places couvertes.

Pour les constructions nouvelles à destination de bureau il est exigé :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 25 m² de surface de plancher de la construction

STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour toute construction nouvelle supérieure à 200 m² de surface plancher, il est exigé 1 local vélo d'une surface supérieure à 2% de la surface de plancher de la construction, sans être inférieure à 10 m². Le local devra être couvert, fermé et facilement accessible.

Pour les constructions à destination d'artisanat et d'industrie, il est exigé au minimum :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 50 m² de surface de plancher de la construction

STATIONNEMENT DES VELOS

- 1 local de stationnement des vélos d'une surface de 10 m² au moins pour toute construction de 500 m² de surface de plancher et plus. Il devra être couvert et fermé.

Pour les constructions à destination d'entrepôt, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 200 m² de surface de plancher de la construction.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, il est exigé au minimum :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par chambre.

STATIONNEMENT DES VELOS

- 1 local de stationnement des vélos d'une surface de 10 m² au moins pour toute construction de 500 m² de surface de plancher et plus. Il devra être couvert et fermé.

Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 25 m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, les surfaces de plancher à usage de stockage ou de réserve ne seront pas prises en compte. Lors de l'extension d'un bâtiment existant à destination de commerce, seule la nouvelle surface additionnelle créée sera prise en compte.

STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour toute construction nouvelle supérieure à 200 m² de surface de vente, 1 local d'une surface supérieure à 2% de la surface de vente de la construction, sans être inférieure à 10 m². Le local devra être couvert, fermé et facilement accessible.
- Pour toute construction nouvelle il est exigé 2 arceaux vélo par tranche de 100m² de surface de vente commencée avec un minimum de 2 arceaux.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules automobiles et des cycles répondra aux besoins de la construction projetée.

ARTICLE Ue 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction et non affectées à la circulation automobile ou piétonnière doivent faire l'objet d'un aménagement paysager mixant traitement végétal (engazonnement, plantation d'arbres et d'arbustes) et traitement minéral (caillebotis, espaces ludiques, mobilier urbain).

La surface devant faire l'objet d'un traitement paysager représentera une surface d'au moins égale à 10% de la surface du tènement foncier accueillant la construction.

Sauf en cas d'installation d'ombrière photovoltaïque, les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 2 emplacements répartis régulièrement sur le parking.

Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée. Les stockages de plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les marquant. Ils seront composés d'arbres à haute tige et d'arbustes d'essences locales.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

ARTICLE Ue 14 – Le Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE Ue 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Aires de stationnement et production d'énergies renouvelables

Lorsque le projet nouveau prévoit la réalisation de stationnement pour véhicules légers en extérieur d'une surface supérieure à 1000 m² en une seule ou plusieurs aires (places hors circulations), il doit être prévu la réalisation de 25% de places de stationnement couvertes de systèmes de production d'énergie.

Les équipements nécessaires à cette production peuvent être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

ARTICLE Ue 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, le constructeur s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « Uf »

La zone Uf correspond à la zone urbaine du village de Farette. Le village de Farette est une petite entité agglomérée comportant du bâti ancien et plus contemporain. Son développement sera limité à son pourtour et à sa densification dans ses dents creuses, afin de conserver et consolider ses caractéristiques de village.

ARTICLE Uf 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute utilisation et occupation du sol non mentionnée à l'article Uf2 est interdite.

ARTICLE Uf 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles constructions, les extensions de constructions existantes et les changements de destination des constructions existantes à condition que la destination finale de la construction soit à vocation :
 - d'habitation ;
 - de commerce ;
 - d'hébergement hôtelier ;
 - d'artisanat à condition qu'il n'engendre pas de nuisances pour le voisinage ;
 - d'exploitation agricole ou forestière ;
 - ou nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- les piscines liées aux habitations existantes
- les annexes des habitations existantes
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont nécessaires à une construction ou aménagement mentionné dans le présent article
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de dix ans et régulièrement édifié est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment de la destruction, sans qu'il soit fait application des règles suivantes de la zone dans la mesure où sa destination au moment de la destruction est conservée et conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. Pour des raisons de sécurité, en cas de sinistre directement lié à un aléa d'origine naturelle dans les secteurs étudiés par le PIZ, en application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique ne pourra être autorisée que dans le respect de leurs prescriptions relatives.

En zone Uf, dans les secteurs identifiés sur le Plan de synthèse des risques (document 4.2), les constructions et installations sont soumises à des prescriptions relatives à la prise en compte des risques naturels tels qu'ils ont été inventoriés et définis dans le Plan d'Indexation en « z » (P.I.Z.).

Toute autorisation pourra être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

En application des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les éléments remarquables nécessitant protection, mise en valeur ou requalification pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique sont repérés au plan de zonage. Il s'agit :

- de quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs;
- d'éléments du paysage.

La liste de ces éléments figure en annexe du rapport de présentation, ainsi qu'au plan de zonage et en ANNEXE 1 du présent règlement.

Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP)	
TYPE	PRESCRIPTION
<ul style="list-style-type: none"> - Bâti remarquable à protéger et à conserver - Ensemble bâti remarquable à protéger et à conserver - Arbre remarquable à protéger et à conserver - Ensemble d'arbres remarquable à protéger et à conserver 	<p>La démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable <i>en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme</i></p>

Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé en zone Uf. Les constructions visées par l'article R.111-51 du Code de l'urbanisme et en application de la circulaire UHC/IUH1/26 n° 2003-76 du 17 décembre 2003 sont autorisées.

ARTICLE Uf 3 - Accès et voirie

Les accès (y compris servitudes de passage)

Toute construction doit comporter un ou plusieurs accès répondant aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 3 m d'emprise circulaire pour les voies à sens unique de circulation ou avec un minimum de 5 m d'emprise circulaire pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées destinées à être intégrées dans le domaine public, auront les caractéristiques et les équipements suffisants définis par la collectivité.

ARTICLE Uf 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau pourra être assurée par un réseau ou une source privée, suivant les dispositions fixées par la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le « Schéma Directeur d'Assainissement » détermine le zonage d'assainissement du territoire au sens de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone identifiée les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique ou agricole.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Zones d'assainissement autonome

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au Schéma Directeur d'Assainissement.

Une étude de sol à la parcelle devra être réalisée pour chaque installation d'assainissement non collectif, afin de déterminer précisément la filière à mettre en place conforme à la réglementation en vigueur et validé par le SPANC, et en tout état de cause, le cours d'eau exutoire devra présenter un débit pérenne et suffisamment important pour permettre une dilution acceptable.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut-être autorisé ou imposé lorsqu'il conduit à la réduction des mouvements de terrain, sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet.

Eaux pluviales

Le propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être obligatoirement compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. Le rejet dans le milieu naturel est privilégié.

Si la nature du terrain ne le permet pas, le rejet de ces eaux peut-être autorisé sous conditions :

- de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet vers le réseau public de collecte des eaux pluviales,
- d'une validation par les services concernés.

Autres réseaux : Électricité, Téléphone, Numérique

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Ordures ménagères

Les dispositions relatives à la collecte des ordures ménagères décrites dans la notice des déchets figurant en annexe du rapport de présentation du P.L.U. devront être respectées.

ARTICLE Uf 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Uf 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique (voir la définition en ANNEXE 2 du règlement).

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux containers d'ordures ménagères et aux postes de transformation d'énergie électrique MT-BT.

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées en tout point du bâtiment avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, dans les secteurs où les constructions existantes sont implantées à l'alignement, les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement. Si les constructions existantes sont implantées avec des reculs vis à vis des voies et emprises publiques supérieurs à 4 mètres, les constructions nouvelles devront respecter les retraits des constructions voisines afin de prolonger les formes bâties existantes dans les quartiers.

Les piscines (y compris les installations techniques) doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques d'au moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

Pour les bâtiments existants implantés en recul des voies et emprises publiques, une distance inférieure de recul des constructions sera admise en cas d'isolation des bâtiments existants par l'extérieur.

Pour les bâtiments existants, l'isolation peut surplomber le domaine public à partir d'une hauteur de 2,5 mètres. Les dépassées de toitures, saillies et balcons surplombant les voies sont autorisés s'ils sont situés à une hauteur d'au moins 4,30 mètres par rapport au niveau de la voie. Le surplomb ne devra pas dépasser 0,80 mètre de débordement.

ARTICLE Uf 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux containers d'ordures ménagères et aux postes de transformations d'énergie électrique MT-BT.

Les constructions seront implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcon, façade, débord de toit ...) au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une distance inférieure de recul des constructions sera admise en cas d'isolation des bâtiments existants par l'extérieur.

Cas particuliers :

Les constructions peuvent être autorisées en limites séparatives si elles jouxtent une construction existante implantée en limites de propriété. Leur hauteur et longueur dans une bande comprise entre 0 et 4 mètres de la limite séparative, ne pourront dépasser celles de la construction implantée en limites. Au-delà de la bande des 4 mètres de la limite séparative, la règle générale d'implantation des constructions visée ci-dessus ($D=H/2 \geq 4$ mètres), s'applique.

Les annexes indépendantes du bâti principal, sont autorisées en limites séparatives : une seule annexe en limites séparatives par unité foncière. Elle devra avoir une hauteur maximale de 3 mètres en tout point du bâtiment et une emprise au sol maximale de 20 m².

Les piscines (y compris les installations techniques) respecteront un retrait vis à vis de toutes limites séparatives d'au moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

ARTICLE Uf 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Uf 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Uf 10 - Hauteur maximum des constructions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La définition de la hauteur figure à l'annexe 2 du règlement

La hauteur maximale est fixée à :

- 9 mètres pour les habitations
- 9 mètres pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- 9 mètres pour les constructions à destination de commerce
- 9 mètres pour les constructions à destination d'artisanat
- 15 mètres pour les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières
- 3 mètres pour les annexes de l'habitation implantées en limite de propriété

ARTICLE Uf 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

Les règles ci-après doivent permettre aux nouvelles constructions de s'implanter en faisant référence aux constructions présentes dans la zone (volumétries, proportions, dimensions, pentes de toitures, aspects et teintes des matériaux, traitement des abords, implantations, liens avec l'espace public...) sans exclure une architecture contemporaine de qualité bien intégrée au quartier et répondant aux enjeux du développement durable.

Ce principe exclut les références à des architectures anachroniques ou étrangères au lieu.

Architecture et intégration à l'environnement

Ont été mis en place un cahier d'architecture de la ville d'Albertville ainsi qu'une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Elles permettent de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration des constructions dans le paysage.

La configuration du terrain naturel doit être maintenu dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre. Les constructions sur butes sont interdites.

Façades

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments.

La composition des façades recherchera une harmonie dans le positionnement et les dimensions des percements.

La conception des façades privilégiera une approche contemporaine simple et lisible.

Les façades doivent faire l'objet d'une composition sobre et de qualité, notamment concernant la disposition des ouvertures, en privilégiant les alignements horizontaux et verticaux et les rythmes réguliers. Il convient également de

limiter le nombre de dimensions d'ouvertures différentes.
Les pastiches d'architectures régionales sont proscrits.

Toitures en pente

Les couvertures des constructions nouvelles doivent respecter la couleur et les matériaux des couvertures dominantes du quartier (tuiles de terre cuite couleur naturelle (rouge à brun) ou tuiles couleur anthracite).
En cas d'extension ainsi que pour la construction d'annexe, le coloris de couverture sera identique à celui de la construction principale.

Toitures terrasses (entre 1% et 8% de pente)

Voir la définition en annexe 2 du règlement.

Elles sont autorisées si elles sont végétalisées. Lorsqu'une toiture terrasse accueille une surface de panneaux solaires, cette dernière ne doit pas obligatoirement être végétalisée sous cette surface.

Les toitures terrasses accessibles non végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions et annexes de moins de 20m² hors garages, les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées (locaux techniques, locaux poubelles, vérandas, abris piscine, pergolas bioclimatiques, etc.).

Les capteurs solaires sont autorisés.

Clôtures

De manière générale :

Dans tous les cas, la hauteur maximale totale admise de la clôture sera de **1,80 mètre**.

Les dispositifs brise-vue peu qualitatifs (canisses, mailles PVC, fausse haie, toile verte...) sont interdits. Les occultations seront réalisées de préférence avec la végétation (plantation d'une haie vive pouvant doubler la clôture sur rue).

Sur la rue :

Quand elles seront envisagées, les clôtures seront réalisées suivant le contexte de la rue et du bâti qu'elles accompagnent. Elles seront composées, soit de grilles, grillages ou panneaux rigides à grosses mailles 200 x 50 mm minimum, avec un mur bahut d'une hauteur limitée à 0,60 m, soit en mur maçonné s'il doit s'intégrer à des éléments bâtis.

Les portails et portillons seront de couleur non vive et s'intégreront harmonieusement à leur environnement.

Sur les autres limites de propriété (limites séparatives latérales et de fond de propriété) :

Si elles ne sont pas identiques à la clôture sur rue, les clôtures pourront être composées d'un grillage métallique rigide avec ou sans muret de 0,60 mètre de haut. Les pare-vue occultants en bois (panneau, claustra, latte) pourront être autorisés en fonction de l'environnement bâti existant.

Voir en ANNEXE N°3 – Exemples de clôtures admises ou proscrites

Matériaux et couleurs

La couleur des matériaux de couverture se rapprochera de celle de l'ardoise naturelle. Les menuiseries extérieures y compris volets, portes et portes de garage seront obligatoirement d'aspect bois. Les bois doivent être dans les tons naturels.

Sont interdits :

- les garages et annexes préfabriqués
- les enduits de façade et les menuiseries de couleur blanche
- les menuiseries en matériaux plastiques.

Les matériaux d'origine locale, biosourcée ou géosourcés et peu transformés, ainsi que les matériaux recyclés ou réemployés sont fortement encouragés afin de réduire l'empreinte environnementale des constructions.

En cas de rénovation, la mise en œuvre d'enduit à la chaux teinté dans la masse est préconisée pour les murs en maçonnerie traditionnelle de pierre.

Concernant les enduits de façade et les bardages (de toute nature, bois métal, composite), sont interdits :

- Le blanc pur
- Les teintes très sombres correspondant aux RAL 9004, 9005, 9011, 9017, 7021, 7016, 7026

Cas particuliers :

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions diverses

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Climatiseurs et modules extérieurs de pompes à chaleur

Pour les constructions neuves, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront être intégrés au bâtiment. Pour les constructions existantes, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront recevoir un habillage qui s'intègre au contexte bâti en termes de matériaux et de coloris (grille métallique ajourée, claustra en bois...)

En zone Ua et Up, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur sont interdits sur les façades sur rue (bâti existant ou nouveau)

Les coffres extérieurs des climatiseurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

En application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, seront mises en valeur et protégées. Leur réhabilitation et leur extension devront respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques originelles par un traitement architectural harmonieux.

ARTICLE Uf 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé :

- 1,5 place de stationnement de véhicule automobile par logement

Pour les constructions nouvelles à destination de bureau, de commerce, d'artisanat, il est exigé :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 25 m² de surface de plancher de la construction

Pour les constructions à destination de l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement de véhicule automobile par chambre.

Pour les opérations de 4 logements et plus :

En dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables. Seuls les dispositifs composés de matériaux d'origine minérale sont autorisés (pas de grilles comprenant du plastique ou du composite).

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- les pavés drainants ;

Les dispositifs recouvrants (par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation ou les places PMR.

DEFINITION : Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage, qui permet l'infiltration de l'eau.



Pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé



Pavés à joints élargis avec un remplissage gravillonné



Béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé



Béton alvéolaire avec un remplissage gravillonné



Les pavés drainants

ARTICLE Uf 13 - Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Tout projet de construction doit comporter un aménagement paysager des abords adapté à la taille des bâtiments.

En application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les végétaux repérés au plan de zonage comme élément remarquable, devront être mis en valeur et protégés.

ARTICLE Uf 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE Uf 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE Uf 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, le constructeur s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

Les zones AU sont des zones à caractère naturel dominant destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

On distingue deux zones:

- AU
- AUe

Les zones AU et AUe sont des zones dans lesquelles la desserte en équipements à leur périphérie immédiate existe et est de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Le règlement de la zone et le cas échéant les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant.

La zone AU concerne la zone de La Contamine destinée à être ouverte à l'urbanisation dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

La zone AUe concerne la zone destinée à être ouverte à l'urbanisation de La Pachaudière dont la vocation est l'implantation d'activités économiques.

Les zones AU et AUe sont concernées par des servitudes d'utilité publique liées aux risques naturels d'inondation telles qu'édictées par le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.). Elles sont aussi concernées par des prescriptions liées aux risques d'inondation, de glissement de terrain et de chute de blocs édictées dans le plan d'indexation en Z (P.I.Z.). Ces risques sont reportés dans le plan n°4-2 intitulé plan de synthèse des risques.

Le présent titre III comporte deux parties :

- I : Dispositions applicables aux zones AU
- II : Dispositions applicables à la zone AUe

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU »

La zone AU est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation dans laquelle la desserte en équipements à sa périphérie immédiate existe et est de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement.

Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et utilisation du sol non autorisée à l'article AU2 est interdite.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de leur compatibilité avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et sous réserve du respect des dispositions de l'article L.123-1-5-II-3° du code de l'urbanisme développées ci-après :

- les constructions à destination d'habitation
- les constructions à destination de l'artisanat à la stricte condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et l'environnement
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- les constructions à destination de bureau
- Les constructions à destination de commerce
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont nécessaires une construction autorisée dans cet article
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de dix ans et régulièrement édifié est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment de la destruction et dans le respect de l'intégralité des règles de la présente zone.
- Les démolitions.

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans l'attente du renouvellement urbain du quartier pour les constructions existantes, sont autorisés :

- leur aménagement, leur adaptation et travaux d'entretien, ainsi que leur extension limitée à 40 m² de surface de plancher
- les annexes liées aux habitations.

En application des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les éléments remarquables nécessitant protection, mise en valeur ou requalification pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique sont repérés au plan de zonage. Il s'agit:

- de quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs;
- d'éléments du paysage.

La liste de ces éléments figure en annexe du rapport de présentation, ainsi qu'au plan de zonage et en ANNEXE 1 du présent règlement.

Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP)	
TYPE	PRESCRIPTION
<ul style="list-style-type: none"> - Bâti remarquable à protéger et à conserver - Ensemble bâti remarquable à protéger et à conserver - Arbre remarquable à protéger et à conserver - Ensemble d'arbres remarquable à protéger et à conserver 	<p>La démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable <i>en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme</i></p>

Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants définis en annexe du présent Plan Local d'urbanisme, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme. Toute autorisation pourra être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé en zone AU.

ARTICLE AU 3 : Accès et voirie

Les nouveaux accès (y compris servitudes de passage) et voiries nouvelles sont à concevoir comme des espaces attractifs et de qualité, de façon à former un réseau cohérent et sécurisé, sur l'ensemble du territoire communal, tel qu'il est défini dans les objectifs du rapport de présentation, du P.A.D.D. et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils intègrent les dispositions particulières nécessaires aux transports en commun et aux déplacements doux c'est-à-dire la circulation des piétons et cyclistes et les dispositions visant leur accessibilité à tous.

Les nouveaux accès (y compris servitudes de passage)

Les nouveaux accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables existantes. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

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 sera interdit.

Les voiries nouvelles

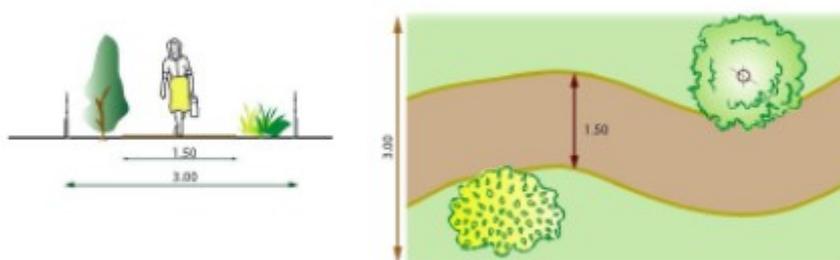
Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 3 m d'emprise circulaire pour les voies à sens unique de circulation ou avec un minimum de 5 m d'emprise circulaire pour les voies à double sens de circulation.

Afin de ne pas enclaver les futures zones constructibles d'une part et favoriser les espaces traversant d'autre part (voies communicantes), les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique appréciée au cas par cas. Les projets devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les cheminements mixtes (piétons et cycles) sont obligatoires en complément des voies nouvelles privées ainsi que dans les parkings. Ils auront une largeur minimale d'1,50 mètre et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.

Les cheminements mixtes (piétons et cycles) qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1,50 mètre dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 mètres. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Les voiries existantes

Les voies existantes publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, PLU ALBERTVILLE – Modification simplifiée n°4 – 26 juin 2023 - Règlement

notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE AU 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Le « Schéma Directeur d'Assainissement » détermine le zonage d'assainissement du territoire au sens de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone identifiée les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur et être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. L'assainissement non collectif n'est pas autorisé en zone AU.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut-être autorisé ou imposé lorsqu'il conduit à la réduction des mouvements de terrain, sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet.

Eaux pluviales

Le propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être obligatoirement compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. Le rejet dans le milieu naturel est privilégié.

Si la nature du terrain ne le permet pas, le rejet de ces eaux peut-être autorisé sous conditions :

- de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet vers le réseau public de collecte des eaux pluviales,
- d'une validation par les services concernés.

Autres réseaux : Électricité, Téléphone, Numérique

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Ordures ménagères

Les dispositions relatives à la collecte des ordures ménagères décrites dans la notice des déchets figurant en annexe du rapport de présentation du P.L.U. devront être respectées.

ARTICLE AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique (voir la définition en ANNEXE 2 du règlement).

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux containers d'ordures ménagères et aux postes de transformation d'énergie électrique MT-BT.

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées en tout point du bâtiment avec un recul minimum de 4
PLU ALBERTVILLE – Modification simplifiée n°4 – 26 juin 2023 - Règlement

mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les piscines (y compris les installations techniques) doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques d'au moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

Pour les bâtiments existants, l'isolation peut surplomber le domaine public à partir d'une hauteur de 2,5 mètres. Les dépassées de toitures, saillies et balcons surplombant les voies sont autorisés s'ils sont situés à une hauteur d'au moins 4,30 mètres par rapport au niveau de la voie. Le surplomb ne devra pas dépasser 0,80 mètre de débordement.

ARTICLE AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux containers d'ordures ménagères et aux postes de transformations d'énergie électrique MT-BT.

Les constructions devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcon, façade, ...) au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres. Une distance inférieure de recul des constructions sera admise en cas d'isolation des bâtiments existants par l'extérieur.

Les constructions peuvent être autorisées en limites séparatives si elles jouxtent une construction existante implantée en limites de propriété. Leur hauteur et longueur dans une bande comprise entre 0 et 4 mètres de la limite séparative, ne pourront dépasser celles de la construction implantée en limites. Au-delà de la bande des 4 mètres de la limite séparative, la règle générale d'implantation des constructions visée ci-dessus ($D=H/2 \geq 4$ mètres) s'applique.

Les annexes indépendantes du bâti principal, sont autorisées en limites séparatives : une seule annexe en limites séparatives par unité foncière. Elle devra avoir une hauteur maximale de 3 mètres en tout point du bâtiment et une emprise au sol maximale de 20 m².

Les piscines (y compris les installations techniques) respecteront un retrait vis à vis de toutes limites séparatives d'au moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

ARTICLE AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AU10 : Hauteur maximale des constructions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La définition de la hauteur figure en annexe 2 au règlement
La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

ARTICLE AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Charte paysagère et consultance architecturale

Ont été mis en place un cahier d'architecture de la ville d'ALBERTVILLE ainsi qu'une consultance architecturale destinées à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Elles permettent de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration des constructions dans le paysage.

Architecture et intégration à l'environnement

Les références à des architectures anachroniques ou étrangères au lieu sont proscrites.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale.

Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Déblais et remblais

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. L'implantation de la construction tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

Le terrain naturel sera conservé au maximum, notamment en limite de propriété, et les mouvements de terrain ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes.

Les déblais / remblais de plus de 0,50 m du terrain naturel en limite de propriété sont interdits.

Volumes

Les gabarits des constructions seront harmonieux et s'inscriront qualitativement dans le tissu environnant.

Les volumétries sobres doivent être recherchées, dans le respect de l'identité architecturale Albertvilloise. Les volumétries complexes avec trop de décrochés, d'attiques et les effets de boîtes empilées ne sont pas autorisées.

Façades

La composition des façades recherchera une harmonie dans le positionnement et les dimensions des percements.

La conception des façades privilégiera une approche contemporaine simple et lisible.

Les façades doivent faire l'objet d'une composition sobre et de qualité, notamment concernant la disposition des ouvertures, en privilégiant les alignements horizontaux et verticaux et les rythmes réguliers. Il convient également de limiter le nombre de dimensions d'ouvertures différentes.

Les pastiches d'architectures régionales sont proscrits

Matériaux et couleurs

Les matériaux nobles et de qualité seront recherchés. Les matériaux d'origine locale, biosourcée ou géosourcés et peu transformés, ainsi que les matériaux recyclés ou réemployés sont fortement encouragés afin de réduire l'empreinte environnementale des constructions.

En cas de rénovation, la mise en œuvre d'enduit à la chaux teinté dans la masse est préconisée pour les murs en maçonnerie traditionnelle de pierre.

Concernant les enduits de façade et les bardages (de toute nature, bois métal, composite), sont interdits :

- Le blanc pur
- Les teintes très sombres correspondant aux RAL 9004, 9005, 9011, 9017, 7021, 7016, 7026

Toitures : Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Toitures en pente

Les couvertures des constructions nouvelles doivent respecter la couleur et les matériaux des couvertures dominantes du quartier (tuiles de terre cuite couleur naturelle (rouge à brun) ou tuiles couleur anthracite).

En cas d'extension ainsi que pour la construction d'annexe, le coloris de couverture sera identique à celui de la construction principale.

Toitures terrasses (entre 1% et 8% de pente)

Voir la définition en annexe 2 du règlement.

Elles sont autorisées si elles sont végétalisées. Lorsqu'une toiture terrasse accueille une surface de panneaux solaires, cette dernière ne doit pas obligatoirement être végétalisée sous cette surface.

Les toitures terrasses accessibles non végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses accessibles non végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions et annexes de moins de 20m² hors garages, les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées (locaux techniques, locaux poubelles, vérandas, abris piscine, pergolas bioclimatiques, etc.).

Les capteurs solaires sont autorisés.

Clôtures

De manière générale :

Dans tous les cas, la hauteur maximale totale admise de la clôture sera de **1,80 mètre**.

Les dispositifs brise-vue peu qualitatifs (canisses, mailles PVC, fausse haie, toile verte...) sont interdits. Les

occultations seront réalisées de préférence avec la végétation (plantation d'une haie vive pouvant doubler la clôture sur rue).

Sur la rue :

Quand elles seront envisagées, les clôtures seront réalisées suivant le contexte de la rue et du bâti qu'elles accompagnent. Elles seront composées, soit de grilles, grillages ou panneaux rigides à grosses mailles 200 x 50 mm minimum, avec un mur bahut d'une hauteur limitée à 0,60 mètre, soit en mur maçonné s'il doit s'intégrer à des éléments bâtis.

Les portails et portillons seront de couleur non vive et s'intégreront harmonieusement à leur environnement.

Sur les autres limites de propriété (limites séparatives latérales et de fond de propriété) :

Si elles ne sont pas identiques à la clôture sur rue, les clôtures pourront être composées d'un grillage métallique rigide avec ou sans muret de 0,60 mètre de haut. Les pare-vue occultants en bois (panneau, claustra, latte) pourront être autorisés en fonction de l'environnement bâti existant.

Voir en ANNEXE N°3 – Exemples de clôtures admises ou proscrites

Dispositions particulières :

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour tous projets d'architecture contemporaine ou bioclimatique justifiant que les dispositions générales ci-dessus ne sont pas adaptées aux objectifs visés ou ne peuvent être techniquement mises en œuvre.

Dispositions diverses

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Climatiseurs et modules extérieurs de pompes à chaleur

Pour les constructions neuves, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront être intégrés au bâtiment. Pour les constructions existantes, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront recevoir un habillage qui s'intègre au contexte bâti en termes de matériaux et de coloris (grille métallique ajourée, claustra en bois...)

En zone Ua et Up, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur sont interdits sur les façades sur rue (bâti existant ou nouveau)

Les coffres extérieurs des climatiseurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

En application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, seront mises en valeur et protégées. Leur réhabilitation et leur extension devront respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques originelles par un traitement architectural harmonieux.

ARTICLE AU12 : Stationnement des véhicules

Les règles quantifiées ci-dessous sont établies au nombre arrondi à l'entier supérieur.

Pour toutes les destinations, en cas de changement de destination ou de création de logements ou de surfaces supplémentaires, les besoins en place de stationnement sont calculés en prenant en compte le projet dans sa globalité (en prenant en compte l'existant) et non pas uniquement en prenant en compte la surface de plancher créée.

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins de la construction projetée et du secteur.

Les places en enfilade sont interdites en extérieur et limitée à 20 % des places couvertes.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement
- 0,7 place de stationnement de véhicule automobile (nombre arrondi à l'entier supérieur) par logement d'une résidence service (résidence étudiante, senior, tourisme, affaire)

STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour les opérations nouvelles de 4 logements et plus, il est exigé 1 à 2 locaux par montée, situés de préférence au rez-de-chaussée avec un accès depuis l'extérieur et/ou proche de l'entrée. Un local peut être envisagé au premier sous-sol à condition que la rampe d'accès prévoit un cheminement cycles et piétons. Il devra être prévu au minimum 1 place vélo par logement jusqu'au T3 et 2 places par logement au-delà. Ils devront être accessibles et fonctionnels (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment...), éclairés et équipés

de mobiliers fixes

10% des emplacements devront être aménagés pour des vélo cargos ou pour les vélos avec remorque.

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

- 1 arceau à vélos accessible depuis l'espace public pour les opérations de 10 logements et à raison d'un arceau tous les 10 logements.

Pour les constructions nouvelles à destination de bureau, il est exigé :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 25 m² de surface de plancher de la construction

STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour toute construction nouvelle supérieure à 200 m² de surface plancher, il est exigé 1 local vélo d'une surface supérieure à 2% de la surface de plancher de la construction, sans être inférieure à 10 m². Le local devra être couvert, fermé et facilement accessible.

Pour les constructions nouvelles à destination de l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement de véhicule automobile par chambre.

Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 25 m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, les surfaces de plancher à usage de stockage ou de réserve ne seront pas prises en compte. Lors de l'extension d'un bâtiment existant à destination de commerce, seule la nouvelle surface additionnelle créée sera prise en compte.

STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour toute construction nouvelle supérieure à 200 m² de surface de vente, 1 local d'une surface supérieure à 2% de la surface de vente de la construction, sans être inférieure à 10 m². Le local devra être couvert, fermé et facilement accessible.
- Pour toute construction nouvelle il est exigé 2 arceaux vélo par tranche de 100m² de surface de vente commencée avec un minimum de 2 arceaux.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules automobiles et des cycles répondra aux besoins de la construction projetée.

Pour les constructions à destination de résidence service (résidence offrant un minimum de services de type résidence étudiante, senior, affaire), il est exigé 0,7 place de stationnement de véhicule automobile par logement.

Pour les opérations de 4 logements et plus :

En dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables. Seuls les dispositifs composés de matériaux d'origine minérale sont autorisés (pas de grilles comprenant du plastique ou du composite).

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- les pavés drainants ;

Les dispositifs recouvrants (par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation ou les places PMR.

DEFINITION : Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage, qui permet l'infiltration de l'eau.



Pavés à joints élargis
avec un remplissage
végétalisé

Pavés à joints élargis
avec un remplissage
gravillonné

Béton alvéolaire avec un
remplissage végétalisé

Béton alvéolaire avec un
remplissage gravillonné



Les pavés drainants

ARTICLE AU 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.

Sauf en cas d'installation d'ombrière photovoltaïque, les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 2 emplacements répartis régulièrement sur le parking.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Pour les constructions à usage d'habitation sur les parcelles non bâties, le tènement de l'opération devra faire l'objet d'aménagements paysagers sur une surface d'au moins 20% de la surface du tènement, en supplément des espaces privatifs extérieurs. Ces espaces plantés devront être aménagés en espaces collectifs (cheminements, stationnements et ouvrage de rétention ne sont pas inclus dans ce pourcentage). Les plantations peuvent aussi être réalisées sous forme de façades et/ou toitures végétalisées.

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations et aménagements de bâtiments existants.

En application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les végétaux repérés au plan de zonage comme élément remarquable, devront être mis en valeur et protégés.

ARTICLE AU 14 – Le coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE AU 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Réseaux de chaleur

Les constructions nouvelles de logements collectifs situés dans les périmètres de développement de réseaux de chaleur classés doivent s'y raccorder selon les modalités et capacités prévues par le gestionnaire.

Production d'énergies renouvelables

Sauf en cas de toitures végétalisées, toute construction nouvelle soumise à la réglementation thermique et dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1000 m² (*environ égal à 15 logements*) doit produire, qu'elle soit située ou non dans le périmètre de classement des réseaux de chaleur, au minimum 20 kWh_{EF}⁴ /m² d'emprise au sol / an, pour les immeubles à vocation dominante d'habitat, les commerces, les bureaux et les équipements publics.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les différents modes de production pourront être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

4 L'énergie finale (kWh_{EF}) est la quantité d'énergie disponible pour l'utilisateur final.

L'énergie primaire (kWh_{EP}) est la consommation nécessaire à la production de cette énergie finale.

Recommandations s'appliquant aux constructions, travaux, installations et aménagements

L'utilisation de matériaux biosourcés pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandées.

Aires de stationnement et production d'énergies renouvelables

Lorsque le projet nouveau prévoit la réalisation de stationnement pour véhicules légers en extérieur d'une surface supérieure à 1000 m² en une seule ou plusieurs aires (places hors circulations), il doit être prévu la réalisation de 25% de places de stationnement couvertes de systèmes de production d'énergie.

Les équipements nécessaires à cette production peuvent être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

ARTICLE AU 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, le constructeur s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AUe »

La zone AUe est une zone au caractère naturel dominant destinée à être ouverte à l'urbanisation dans laquelle la desserte en équipements à sa périphérie immédiate existe et est de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone AUe de la Pachaudière a pour vocation les activités économiques.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation par l'aménageur des équipements de desserte internes.

La zone AUe est concernée par des servitudes d'utilité publique liées aux risques naturels d'inondation telles qu'édictées par le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.). Cette zone est également concernée par des prescriptions liées aux risques d'inondation, de glissement de terrain et de chute de blocs édictées dans le plan d'indexation en Z (P.I.Z.). Ces risques sont reportés dans le plan n°4-2 intitulé plan de synthèse des risques.

ARTICLE AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et utilisation du sol non autorisée à l'article AUe2 est interdite.

ARTICLE AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les constructions décrites au A°) et B°) ci-dessous sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation par l'aménageur des équipements de desserte internes :

A°) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve du respect des dispositions du paragraphe B°) ci-après :

- les constructions à destination de bureau
- les constructions à destination de commerce
- les constructions à destination d'artisanat à la condition qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage
- les constructions à destination d'industrie à la condition qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage
- les constructions à destination d'entrepôt à la condition qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont nécessaires une construction autorisée dans le présent article
- Les logements de gardiennage incorporés dans le volume de la construction à vocation économique dans la limite de 50 m² de surface de plancher pour une entreprise d'activité économique

B°) Les constructions à destination de commerce, d'entrepôt, d'artisanat et d'industrie soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) sont autorisées ou interdites comme suit :

Régime ICPE	E: enregistrement	D : Déclaration	DC : Déclaration avec contrôle	A : Autorisation	AS : Autorisation avec servitudes
Zone AUe	autorisées	autorisées	autorisées	autorisées	interdites

Dans les secteurs identifiés sur le Plan de synthèse des risques (document 4.2), les constructions et installations sont soumises à des prescriptions relatives à la prise en compte des risques naturels tels qu'ils ont été inventoriés et définis dans le Plan d'Indexation en « z » (P.I.Z.).

Le long des cours d'eau situés en zone AUe et dans le périmètre d'application du P.P.R.I., une zone « non aedificandi » de 4 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges est prescrite, s'appliquant à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Le Plan de synthèse des risques (document 4.2) identifie ces cours d'eau et rappelle le périmètre d'application du P.P.R.I.

Toute autorisation pourra être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants définis en annexe du présent Plan Local d'urbanisme, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé en zone Aue.

ARTICLE AUe 3 : Accès et voirie

Les nouveaux accès (y compris servitudes de passage) et voiries nouvelles seront conçus de façon à répondre aux besoins des activités économiques de la zone. Ils intègrent les dispositions particulières nécessaires aux transports en commun et aux déplacements doux c'est-à-dire la circulation des piétons et cyclistes et les dispositions visant leur accessibilité à tous.

Les nouveaux accès (y compris servitudes de passage)

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables existantes. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

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 sera interdit.

Les voiries nouvelles

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 3 m d'emprise circulaire pour les voies à sens unique de circulation ou avec un minimum de 5 m d'emprise circulaire pour les voies à double sens de circulation.

Afin de ne pas enclaver les futures zones constructibles d'une part et favoriser les espaces traversants d'autre part (voies communicantes), les voies en impasse sont interdites (sauf impossibilité technique appréciée au cas par cas).

Les éventuelles voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour. Les voies destinées à être intégrées dans le domaine public, auront les caractéristiques et les équipements suffisants définis par la collectivité.

Les cheminements mixtes (piétons et cycles) sont obligatoires en complément des voies nouvelles-privées ainsi que dans les parkings. Ils auront une largeur minimale d'1,50 mètre et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.

Les cheminements mixtes (piétons et cycles) qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1,50 mètre dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 mètres. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Les voiries existantes

Les voies existantes publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE AUe 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Le « Schéma Directeur d'Assainissement » détermine le zonage d'assainissement du territoire au sens de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone identifiée les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur et être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. L'assainissement non collectif n'est pas autorisé en zone AUe.

L'évacuation des eaux usées liées à des exploitations industrielles de la zone AUe dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits. Toutefois, le rejet de ces eaux peut-être autorisé ou imposé lorsqu'il conduit à la réduction des mouvements de terrain, sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet.

Eaux pluviales

Le propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être obligatoirement compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. Le rejet dans le milieu naturel est privilégié.

Une étude de perméabilité devra être réalisée et il est demandé de tenir compte d'une pluie de fréquence décennale pour le dimensionnement des ouvrages d'infiltration.

Pour les eaux pluviales de toiture, chaque regard de descente d'eau doit être créé avec une décantation de 0,30 mètre.

Pour les eaux pluviales de voirie, chaque grille avaloir doit être créée avec une décantation de 0,30 mètre et être siphonnée.

Le fond des ouvrages d'infiltration doit être situé au maximum à moins 3 mètres du terrain naturel et comporter un massif filtrant de 50 cm d'épaisseur, constitué d'un matériau type 0/40, confiné entièrement dans un géotextile.

Ces prescriptions sont à respecter impérativement et les ouvrages sont à entretenir et/ou purger périodiquement (2x/an pour les regards de décantation et 1x/an pour les ouvrages d'infiltration) afin de préserver les réseaux et la ressource en eau potable.

Si la nature du terrain ne le permet pas, le rejet de ces eaux peut-être autorisé sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, ainsi qu'une demande aux services concernés.

Autres réseaux : Électricité, Téléphone, Numérique

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Ordures ménagères

Les dispositions relatives à la collecte des ordures ménagères décrites dans la notice des déchets figurant en annexe du rapport de présentation du P.L.U. devront être respectées.

ARTICLE AUe 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUe 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La définition des voies et emprises publiques est précisée à l'ANNEXE 2 du règlement.

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux postes de transformation d'énergie électrique MT-BT et aux abris des containers à déchets.

Les constructions nouvelles, dont les annexes sont implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques d'au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE AUe 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux postes de transformation d'énergie électrique MT-BT.

Les constructions et les racks de stockage, seront implantés à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcon, façade, ...) au point le plus proche de la limite séparative égale au moins à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5,4 mètres.

ARTICLE AUe 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUe 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AUe 10 : Hauteur maximale des constructions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La définition de la hauteur figure à l'annexe 2 du règlement

La hauteur maximale des constructions à usage de bureau, commerce, d'entrepôt, d'industrie, d'artisanat, est fixée à 25 mètres.

ARTICLE AUe 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Charte paysagère et consultance architecturale

Ont été mis en place un cahier d'architecture de la ville d'ALBERTVILLE ainsi qu'une consultance architecturale destinées à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Elles permettent de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration des constructions dans le paysage.

Architecture et intégration à l'environnement

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Déblais et remblais

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. L'implantation de la construction tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

Le terrain naturel sera conservé au maximum, notamment en limite de propriété, et les mouvements de terrain ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes. Les déblais / remblais de plus de 0,50 m du terrain naturel en limite de propriété sont interdits.

Implantation

Les locaux techniques seront regroupés à l'arrière des bâtiments. Le stationnement ne se développe pas seulement en front de bâtiment, mais sur ses façades latérales.

Volumes

Les bâtiments seront compacts. Au-delà de 30 mètres de long, les volumes comporteront des décrochés.

Façades

La façade commerciale avant sera traitée avec qualité. Un soubassement de rez-de-chaussée sera recherché. Les entrées de bâtiment seront marquées et mises en valeur.

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments.

Toitures

Les capteurs solaires sont autorisés.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées. Lorsqu'une toiture terrasse accueille une surface de panneaux solaires, cette dernière ne doit pas obligatoirement être végétalisée sous cette surface.

Clôtures

Quand elles seront envisagées, les clôtures seront à claire-voie, avec ou sans mur bahut. La hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur maximale totale admise sera de 2,50 mètres.

Enseignes

Les enseignes doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation conformément au règlement local de publicité.

Dispositions diverses

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Climatiseurs et modules extérieurs de pompes à chaleur

Pour les constructions neuves, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront être intégrés au bâtiment. Pour les constructions existantes, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront recevoir un habillage qui s'intègre au contexte bâti en termes de matériaux et de coloris (grille métallique ajourée, claustra en bois...)

En zone Ua et Up, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur sont interdits sur les façades sur rue (bâti existant ou nouveau)

ARTICLE AUe 12 : Stationnement des véhicules

Les règles quantifiées ci-dessous sont établies au nombre arrondi à l'entier supérieur.

Pour toutes les destinations, en cas de changement de destination ou de création de logements ou de surfaces supplémentaires, les besoins en place de stationnement sont calculés en prenant en compte le projet dans sa globalité (en prenant en compte l'existant) et non pas uniquement en prenant en compte la surface de plancher créée.

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins de la construction projetée et du secteur.

Les espaces de stationnement et de circulation automobile devront clairement distinguer le stationnement du public, du personnel et des véhicules de livraison.

Les places en enfilade sont interdites en extérieur et limitée à 20 % des places couvertes.

Pour les constructions nouvelles à destination de bureau il est exigé :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 25 m² de surface de plancher de la construction

STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour toute construction nouvelle supérieure à 200 m² de surface plancher, il est exigé 1 local vélo d'une surface supérieure à 2% de la surface de plancher de la construction, sans être inférieure à 10 m². Le local devra être couvert, fermé et facilement accessible.

Pour les constructions à destination d'artisanat et d'industrie, il est exigé au minimum :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 50 m² de surface de plancher de la construction

STATIONNEMENT DES VELOS

- 1 local de stationnement des vélos d'une surface de 10 m² au moins pour toute construction de 500 m² de surface de plancher et plus. Il devra être couvert et fermé.

Pour les constructions à destination d'entrepôt, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 200 m² de surface de plancher de la construction.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, il est exigé au minimum :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par chambre.

STATIONNEMENT DES VELOS

- 1 local de stationnement des vélos d'une surface de 10 m² au moins pour toute construction de 500 m² de surface de plancher et plus. Il devra être couvert et fermé.

Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1 place de stationnement de véhicule automobile pour 25 m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, les surfaces de plancher à usage de stockage ou de réserve ne seront pas prises en compte. Lors de l'extension d'un bâtiment existant à destination de commerce, seule la nouvelle surface additionnelle créée sera prise en compte.

STATIONNEMENT DES VELOS

- Pour toute construction nouvelle supérieure à 200 m² de surface de vente, 1 local d'une surface supérieure à 2% de la surface de vente de la construction, sans être inférieure à 10 m². Le local devra être couvert, fermé et facilement accessible.
- Pour toute construction nouvelle il est exigé 2 arceaux vélo par tranche de 100m² de surface de vente commencée avec un minimum de 2 arceaux.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules automobiles et des cycles répondra aux besoins de la construction projetée.

Si un projet de construction nécessite plus de 100 places de stationnement, il ne sera admis que 100 places par niveau, c'est-à-dire que le projet de construction devra comporter des aires de stationnement en silos ou souterraines.

ARTICLE AUe 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction et non affectées à la circulation automobile ou piétonnière doivent faire l'objet d'un aménagement paysager mixant traitement végétal (engazonnement, plantation d'arbres et d'arbustes) et traitement minéral (caillebotis, espaces ludiques, mobilier urbain).

La surface devant faire l'objet d'un traitement paysager représentera une surface d'au moins égale à 10% de la surface du tènement foncier accueillant la construction.

Sauf en cas d'installation d'ombrière photovoltaïque, les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 2 emplacements répartis régulièrement sur le parking.

Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée. Les stockages de plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les marquant.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

ARTICLE AUe 14 – Le coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE AUe 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Aires de stationnement et production d'énergies renouvelables

Lorsque le projet nouveau prévoit la réalisation de stationnement pour véhicules légers en extérieur d'une surface supérieure à 1000 m² en une seule ou plusieurs aires (places hors circulations), il doit être prévu la réalisation de 25% de places de stationnement couvertes de systèmes de production d'énergie.

Les équipements nécessaires à cette production peuvent être regroupés sur certains bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

ARTICLE AUe 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, le constructeur s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »

La zone A recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle englobe les espaces et les sites d'exploitation agricole.

La zone A concerne les espaces agricoles des Hauts de Conflans, de la Plaine de Conflans, les limites communales nord-ouest. La zone A préserve et met en valeur le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Dans cette zone, seules sont autorisées sous conditions les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans ces zones, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, adduction d'eau potable, assainissement des eaux usées etc...).

La zone A est concernée par des servitudes d'utilité publique liées aux risques naturels d'inondation telles qu'édictées par le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.). Elles sont également concernées par des servitudes d'utilité publique liées aux risques technologiques de canalisation de transport de gaz naturel sous haute pression. Elles sont enfin concernées par des prescriptions liées aux risques d'inondation, de glissement de terrain et de chute de blocs édictées dans le plan d'indexation en Z (P.I.Z.). Ces risques sont reportés dans le plan n°4-2 intitulé plan de synthèse des risques.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute utilisation et occupation du sol non mentionnée à l'article A 2 est interdite.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

En zone A, sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, y compris–logements de fonction à la condition qu'ils soient intégrés ou accolés aux bâtiments d'exploitation agricole et que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 120 m²
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont nécessaires à l'activité agricole ou à toute autre construction ou aménagement mentionné dans le présent article
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de dix ans et régulièrement édifié est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment de la destruction, sans qu'il soit fait application des règles suivantes de la zone dans la mesure où sa destination au moment de la destruction est conservée et conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
- pour des raisons de sécurité, en cas de sinistre directement lié à un aléa d'origine naturelle dans les secteurs étudiés par le PIZ ou le PPRi, en application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique ne pourra être autorisée que dans le respect de leurs prescriptions respectives.
- l'extension des habitations existantes à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics
 - d'être limitée à 25 % de la surface de plancher existante cumulée (y compris les mazots) à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme (cette extension de 25 % de la surface existante à cette date est valable une seule fois et est non renouvelable).
- Sur chaque tènement est autorisée la construction, à compter de la date d'approbation du PLU, de deux annexes et d'une piscine.
Chaque annexe est limitée à une surface de 20m².
La totalité d'une annexe ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre de 30m autour de la construction principale (distance calculée à partir du nu extérieur du mur des constructions).

Toutefois, les occupations et utilisations du sol autorisées en zones A ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- dans les secteurs exposés aux risques naturels et technologiques, les constructions autorisées devront respecter les prescriptions particulières édictées;

- les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement et le paysage ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles présentant un potentiel agronomique, économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

En zones A, dans les secteurs identifiés sur le Plan de synthèse des risques (document 4.2), les constructions et installations sont soumises à des prescriptions relatives à la prise en compte des risques naturels tels qu'ils ont été inventoriés et définis dans le Plan d'Indexation en « z » (P.I.Z.) et le Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i.).

En zones A, dans les secteurs traversés par les canalisations de gaz naturel de GDF identifiées au Plan de synthèse des risques (document 4.2), et faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique, la servitude pourra donner lieu à des interdictions ou des prescriptions.

En zones A, le long des cours d'eau du Nant Pottier et du Chiriac conformément au P.P.R.i., une zone « non aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges est prescrite, s'appliquant à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 m (mais pas en deçà) pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risques d'érosion, d'embâcle ou de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant etc...).

En zones A, le long des autres cours d'eau (autres que ceux du Nant Pottier et du Chiriac) situés dans le périmètre d'application du P.P.R.I., une zone « non aedificandi » de 4 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges est prescrite, s'appliquant à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Le Plan de synthèse des risques (document 4.2) identifie ces cours d'eau et rappelle le périmètre d'application du P.P.R.i.

Dans le périmètre de la zone humide de l'Arlandaz identifié au plan de zonage, toute construction et tout aménagement de sol (affouillement, exhaussement, drainage, ...) sont interdits.

Dans le périmètre de l'espace de fonctionnalité de la zone humide de l'Arlandaz identifié au plan de zonage, les constructions et aménagements ne seront autorisés que s'ils présentent des caractéristiques ne perturbant pas l'alimentation de la zone humide qualitativement et quantitativement.

Toute autorisation pourra être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

En application des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les éléments remarquables nécessitant protection, mise en valeur ou requalification pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique sont repérés au plan de zonage. Il s'agit :

- de quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs;
- d'éléments du paysage.

La liste de ces éléments figure en annexe du rapport de présentation, ainsi qu'au plan de zonage et en ANNEXE 1 du présent règlement.

Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé en zones A.

Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants définis en annexe du présent Plan Local d'urbanisme, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

Les accès (y compris servitudes de passage)

Toute construction doit comporter un ou plusieurs accès répondant aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 3 mètres d'emprise circulaire pour les voies à sens unique de circulation ou avec un minimum de 5 mètres d'emprise circulaire pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées destinées à être intégrées dans le domaine public, auront les caractéristiques et les équipements suffisants définis par la collectivité.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau pourra être assurée par un réseau ou une source privée, suivant les dispositions fixées par la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le « Schéma Directeur d'Assainissement » détermine le zonage d'assainissement du territoire au sens de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone identifiée les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique ou agricole.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Zones d'assainissement collectif

L'évacuation des eaux usées liées à des exploitations agricoles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Les effluents agricoles ne peuvent être rejetés dans les réseaux publics.

Zones d'assainissement autonome

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au Schéma Directeur d'Assainissement.

Une étude de sol à la parcelle devra être réalisée pour chaque installation d'assainissement non collectif, afin de déterminer précisément la filière à mettre en place conforme à la réglementation en vigueur et validé par le SPANC, et en tout état de cause, le cours d'eau exutoire devra présenter un débit pérenne et suffisamment important pour permettre une dilution acceptable.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut-être autorisé ou imposé lorsqu'il conduit à la réduction des mouvements de terrain, sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet.

Eaux pluviales

Le propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être obligatoirement compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. Le rejet dans le milieu naturel est privilégié.

Si la nature du terrain ne le permet pas, le rejet de ces eaux peut-être autorisé sous conditions :

- de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet vers le réseau public de collecte des eaux pluviales,
- d'une validation par les services concernés.

Autres réseaux : Électricité, Téléphone, Numérique

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Ordures ménagères

Les dispositions relatives à la collecte des ordures ménagères décrites dans la notice des déchets figurant en annexe du rapport de présentation du P.L.U. devront être respectées.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique (voir la définition en ANNEXE 2 du règlement).

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux containers d'ordures ménagères et aux postes de transformation d'énergie électrique MT-BT.

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées en tout point du bâtiment avec un recul minimum de 4m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, dans les secteurs où les constructions existantes sont implantées à l'alignement, les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement. Si les constructions existantes sont implantées avec des reculs vis à vis des voies et emprises publiques supérieurs à 4 mètres, les constructions nouvelles devront respecter les retraits des constructions voisines afin de prolonger les formes bâties existantes dans les quartiers.

Hors agglomération, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Les piscines (y compris les installations techniques) doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques d'au moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

Pour les bâtiments existants implantés en recul des voies et emprises publiques, une distance inférieure de recul des constructions sera admise en cas d'isolation des bâtiments existants par l'extérieur.

Pour les bâtiments existants, l'isolation peut surplomber le domaine public à partir d'une hauteur de 2,5 mètres. Les dépassées de toitures, saillies et balcons surplombant les voies sont autorisés s'ils sont situés à une hauteur d'au moins 4,30 mètres par rapport au niveau de la voie. Le surplomb ne devra pas dépasser 0,80 mètre de débordement.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux containers d'ordures ménagères et aux postes de transformations d'énergie électrique MT-BT.

Elles seront implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcon, façade, débord de toit ...) au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une distance inférieure de recul des constructions sera admise en cas d'isolation des bâtiments existants par l'extérieur.

Cas particuliers :

Les constructions peuvent être autorisées en limites séparatives si elles jouxtent une construction existante implantée en limites de propriété. Leur hauteur et longueur dans une bande comprise entre 0 et 4 mètres de la limite séparative, ne pourront dépasser celles de la construction implantée en limites. Au-delà de la bande des 4 mètres de la limite séparative, la règle générale d'implantation des constructions visée ci-dessus ($D=H/2 \geq 4$ mètres) s'applique.

Les annexes indépendantes du bâti principal, sont autorisées en limites séparatives : une seule annexe en limites séparatives par unité foncière. Elle devra avoir une hauteur maximale de 3 mètres en tout point du bâtiment et une emprise au sol maximale de 20 m².

Les piscines (y compris les installations techniques) respecteront un retrait vis à vis de toutes limites séparatives d'au moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La définition de la hauteur figure à l'annexe 2 du règlement

La hauteur maximale est fixée à :

- 9 mètres pour les habitations
- 9 mètres pour les constructions à destination d'artisanat
- 15 mètres pour les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières
- 3 mètres pour les annexes de l'habitation implantées en limite de propriété

ARTICLE A 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Architecture et intégration à l'environnement

Les références à des architectures anachroniques ou étrangères au lieu sont proscrites.

Ont été mis en place un cahier d'architecture de la ville d'Albertville ainsi qu'une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Elles permettent de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration des constructions dans le paysage.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre. Les constructions sur bute sont interdites.

Déblais et remblais

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. L'implantation de la construction tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

Le terrain naturel sera conservé au maximum, notamment en limite de propriété, et les mouvements de terrain ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes. Les déblais / remblais de plus de 0,50 m du terrain naturel en limite de propriété sont interdits.

Façades

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments.

Toitures

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Toitures en pente

Les couvertures des constructions nouvelles seront de couleur gris anthracite. Néanmoins dans les quartiers où la tuile rouge est présente, une couverture en tuile rouge pourra être autorisée. En cas d'extension ainsi que pour la construction d'annexe, le coloris de couverture sera identique à celui de la construction principale.

Toitures terrasses (entre 1% et 8% de pente)

Voir la définition en annexe 2 du règlement.

Elles sont autorisées si elles sont végétalisées.

Les toitures terrasses accessibles non végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions et annexes de moins de 20m² hors garages, les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées (locaux techniques, locaux poubelles, vérandas, abris piscine, pergolas bioclimatiques, etc.).

Les capteurs solaires sont autorisés.

Clôtures

De manière générale :

Dans tous les cas, la hauteur maximale totale admise de la clôture sera de **1,80 mètre**.

Les dispositifs brise-vue peu qualitatifs (canisses, mailles PVC, fausse haie, toile verte...) sont interdits. Les occultations seront réalisées de préférence avec la végétation (plantation d'une haie vive pouvant doubler la clôture sur

rue).

Les murets traditionnels de pierre devront être préservés et restaurés.

Sur la rue :

Quand elles seront envisagées, les clôtures seront réalisées suivant le contexte de la rue et du bâti qu'elles accompagnent. Elles seront composées, soit de grilles, grillages ou panneaux rigides à grosses mailles 200 x 50 mm minimum, avec un mur bahut d'une hauteur limitée à 0,60 mètre, soit en mur maçonné s'il doit s'intégrer à des éléments bâtis.

Les portails et portillons seront de couleur non vive et s'intégreront harmonieusement à leur environnement.

Sur les autres limites de propriété (limites séparatives latérales et de fond de propriété) :

Si elles ne sont pas identiques à la clôture sur rue, les clôtures pourront être composées d'un grillage métallique rigide avec ou sans muret de 0,60 mètre de haut. Les pare-vue occultants en bois (panneau, claustra, latte) pourront être autorisés en fonction de l'environnement bâti existant.

Voir en ANNEXE N°3 – Exemples de clôtures admises ou proscrites

Matériaux et couleurs

Les enduits de façade et les menuiseries de couleur blanche sont interdits.

Les matériaux et couleurs des hangars d'exploitation agricole devront ne pas nuire à la qualité de l'environnement paysager.

Dispositions diverses

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Climatiseurs et modules extérieurs de pompes à chaleur

Pour les constructions neuves, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront être intégrés au bâtiment. Pour les constructions existantes, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront recevoir un habillage qui s'intègre au contexte bâti en termes de matériaux et de coloris (grille métallique ajourée, claustra en bois...)

En zone Ua et Up, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur sont interdits sur les façades sur rue (bâti existant ou nouveau)

En application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, seront mises en valeur et protégées. Leur réhabilitation et leur extension devront respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques originelles par un traitement architectural harmonieux.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Tout projet de construction doit comporter un aménagement paysager des abords adaptés à la taille des bâtiments.

En application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les végétaux repérés au plan de zonage comme élément remarquable, devront être mis en valeur et protégés.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, le constructeur s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « N »

La zone N regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature très variée :

- à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique
- à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;
- à protéger pour conserver leur caractère naturel.

On distingue quatre types de zones naturelles :

- la zone N
- la zone Nd
- la zone Nh
- la zone Np
- la zone Ngdv

La zone N couvre les vastes espaces naturels des Hauts de Conflans, de la forêt de Rhône, des franges communales nord-ouest et des berges de l'Arly et de l'Isère ainsi que la zone de captage d'eau de la Plaine de Conflans.

La zone Nh est présente sur les Hauts de Conflans, Elle correspond aux hameaux, groupements de constructions constituant des ensembles de faible développement dans l'espace rural. Ce sont des micro-zones ou des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des aménagements et extensions limitées des constructions existantes sont autorisés à la condition qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone Nd correspond à la station de transit permettant l'entreposage de matériaux inertes de l'Ecoparc de Venthon.

La zone Np est une zone naturelle délimitant les parcs, cimetières, jardins familiaux, campings du territoire communal. Dans les zones Np de taille et de capacité d'accueil limitées sont autorisées certaines constructions sous certaines conditions.

La zone Ngdv est présente au pied de la forêt de Rhône, en rive droite de l'Isère et en bordure de la Route Nationale n°90. Elle est destinée à l'accueil des gens du voyage, d'intérêt général en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) de la Savoie approuvé le 15 mars 2012 par le Préfet, et révisé pour la période 2015/2018 le 9 juillet 2015.

Dans ces zones, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, adduction d'eau potable, assainissement des eaux usées etc...).

Cette zone est concernée par des servitudes d'utilité publique liées aux risques naturels d'inondation telles qu'édictées par le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.). Elle est également concernée par des servitudes d'utilité publique liées aux risques technologiques de canalisation de transport de gaz naturel sous haute pression. Elle est enfin concernée par des prescriptions liées aux risques d'inondation, de glissement de terrain et de chute de blocs édictées dans le plan d'indexation en Z (P.I.Z.). Ces risques sont reportés dans le plan n°4-2 intitulé plan de synthèse des risques.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute utilisation et occupation du sol non mentionnée à l'article N2 est interdite.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

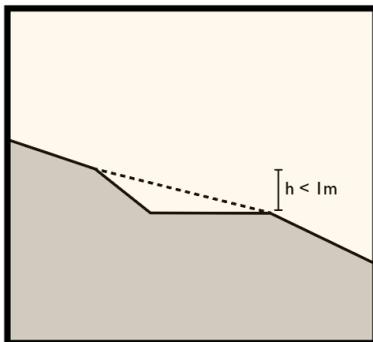
En zone N, sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont nécessaires à l'activité agricole ou à toute autre construction ou aménagement mentionné dans le présent article
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de dix ans et régulièrement édifié est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment de la destruction, sans qu'il soit fait application des règles suivantes de la zone dans la mesure où sa destination au moment de la destruction est

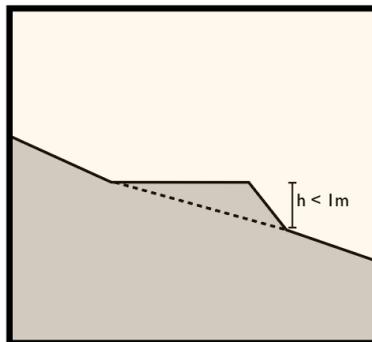
- conservée et conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
- pour des raisons de sécurité, en cas de sinistre directement lié à un aléa d'origine naturelle dans les secteurs étudiés par le PIZ ou le PPRI, en application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique ne pourra être autorisée que dans le respect de leurs prescriptions respectives.
- l'extension des habitations existantes à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics
 - d'être limitée à 25 % de la surface de plancher existante cumulée (y compris les mazots) à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme (cette extension de 25 % de la surface existante à cette date est valable une seule fois et est non renouvelable).
- Sur chaque tènement est autorisée la construction, à compter de la date d'approbation du PLU, de deux annexes et d'une piscine.
Chaque annexe est limitée à une surface de 20m².
La totalité d'une annexe ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre de 30m autour de la construction principale (distance calculée à partir du nu extérieur du mur des constructions).

En zone Nd sont interdites toutes constructions, seuls sont autorisés

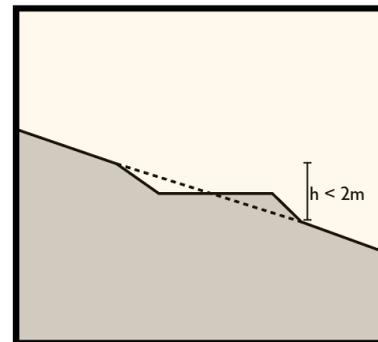
- les dépôts et stockages de matériaux inertes, dans la limite d'une hauteur de 7 mètres,
- les déblais et remblais dans la limite de 1 mètre (*voir schéma ci-dessous*).



DEBLAIS
Hauteur maximale autorisée = 1m



REMBLAIS
Hauteur maximale autorisée = 1m



DEBLAIS / REMBLAIS
Hauteur cumulée maximale autorisée = 2m

En zone Nh, sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes dans leur volume existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics
 - que la destination finale des constructions soit à vocation :
 - d'habitation (à l'exception de la zone Nh de la « Maison Aubry »)
 - de commerce
 - le bureau
 - d'hébergement hôtelier
 - d'artisanat à condition qu'il n'engendre pas de nuisances pour le voisinage
 - d'exploitation agricole ou forestière
 - nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- l'extension des constructions existantes à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics
 - d'être limitée à 25 % de la surface de plancher existante cumulée (y compris les mazots) à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme (cette extension de 25 % de la surface existante à cette date est valable une seule fois et est non renouvelable)
 - que la destination des extensions soit à vocation :
 - d'habitation
 - de commerce
 - d'hébergement hôtelier
 - d'artisanat n'engendrant pas de nuisances pour le voisinage
 - d'exploitation agricole ou forestière
 - nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- les piscines liées aux habitations existantes
- sur chaque tènement est autorisée la construction, à compter de la date d'approbation du PLU, de deux annexes et d'une piscine.
Chaque annexe est limitée à une surface de 20m².
La totalité d'une annexe ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre de 30m autour de la

- construction principale (distance calculée à partir du nu extérieur du mur des constructions).
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont nécessaires à l'activité agricole ou à toute autre construction ou aménagement mentionné dans le présent article
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de dix ans et régulièrement édifié est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment de la destruction, sans qu'il soit fait application des règles suivantes de la zone dans la mesure où sa destination au moment de la destruction est conservée et conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
- pour des raisons de sécurité, en cas de sinistre directement lié à un aléa d'origine naturelle dans les secteurs étudiés par le PIZ ou le PPRi, en application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique ne pourra être autorisée que dans le respect de leurs prescriptions relatives.

En zone Np, sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière strictement liées à l'entretien des sites ou à l'activité des jardins familiaux ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont nécessaires à l'activité agricole ou à toute autre construction ou aménagement mentionné dans cet article ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de dix ans et régulièrement édifié est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment de la destruction, sans qu'il soit fait application des règles suivantes de la zone dans la mesure où sa destination au moment de la destruction est conservée et conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
- les terrains de camping et de caravanage y compris les constructions liées à leur fonctionnement et à leur activité
- les constructions liées à la pratique sportive et aux activités de loisirs
- les constructions nécessaires à la gestion des cimetières.

En zone Ngdv, sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et qu'elles soient d'intérêt général en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) de la Savoie approuvé le 15 mars 2012 par le Préfet, et révisé pour la période 2015/2018 le 9 juillet 2015 :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les aménagements (dont exhaussements et affouillements), installations et constructions nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage (point d'eau, sanitaires, locaux techniques...).

Toutefois, les occupations et utilisations du sol autorisées en zones N, Nh, Np et Ngdv ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- dans les secteurs exposés aux risques naturels et technologiques, les constructions autorisées devront respecter les prescriptions particulières édictées;
- les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement et le paysage ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles présentant un potentiel agronomique, économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

En zones N, Nh, Np et Ngdv dans les secteurs identifiés sur le Plan de synthèse des risques (document 4.2), les constructions et installations sont soumises à des prescriptions relatives à la prise en compte des risques naturels tels qu'ils ont été inventoriés et définis dans le Plan d'Indexation en « z » (P.I.Z.) et le Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i.).

En zones N, Nh et Np dans les secteurs traversés par les canalisations de gaz naturel de GDF identifiées au Plan de synthèse des risques (document 4.2), et faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique, la servitude pourra donner lieu à des interdictions ou des prescriptions.

En zones N, Nh et Np le long des cours d'eau du Nant Pottier et du Chiriac conformément au P.P.R.i., une zone « non
 PLU ALBERTVILLE – Modification simplifiée n°4 – 26 juin 2023 - Règlement

aedificandi » de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges est prescrite, s'appliquant à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande de recul peut être éventuellement réduite à 4 mètres (mais pas en deçà) pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risques d'érosion, d'embâcle ou de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant etc...).

En zones N, Nh et Np le long des autres cours d'eau (autres que ceux du Nant Pottier et du Chiriac) situés dans le périmètre d'application du P.P.R.I. , une zone « non aedificandi » de 4 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges est prescrite, s'appliquant à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Le Plan de synthèse des risques (document 4.2) identifie ces cours d'eau et rappelle le périmètre d'application du P.P.R.I. En zone Ngdv, cette zone « non aedificandi » est fixée à 2 mètres.

Dans le périmètre de la zone humide de l'Arlandaz identifié au plan de zonage, toute construction et tout aménagement de sol (affouillement, exhaussement, drainage, ...) sont interdits.

Dans le périmètre de l'espace de fonctionnalité de la zone humide de l'Arlandaz identifié au plan de zonage, les constructions et aménagements ne seront autorisés que s'ils présentent des caractéristiques ne perturbant pas l'alimentation de la zone humide qualitativement et quantitativement.

Toute autorisation pourra être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

En application des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les éléments remarquables nécessitant protection, mise en valeur ou requalification pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique sont repérés au plan de zonage. Il s'agit :

- de quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs;
- d'éléments du paysage.

La liste de ces éléments figure en annexe du rapport de présentation, ainsi qu'au plan de zonage et en ANNEXE 1 du présent règlement.

Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP)	
TYPE	PRESCRIPTION
- Bâti remarquable à protéger et à conserver de catégorie 1	La démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable <i>en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme</i>
- Bâti intéressant à protéger et à conserver de catégorie 2	
- Bâti d'accompagnement à protéger et à conserver de catégorie 3	
- Bâti remarquable à protéger et à conserver	
- Ensemble bâti remarquable à protéger et à conserver	
- Arbre remarquable à protéger et à conserver	
- Ensemble d'arbres remarquable à protéger et à conserver	

Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants définis en annexe du présent Plan Local d'urbanisme, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé en zones N, Nh et Np.

Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages (CDNPS).

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

Les accès (y compris servitudes de passage)

Toute construction doit comporter un ou plusieurs accès répondant aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 3 m d'emprise circulaire pour les voies à sens unique de circulation ou avec un minimum de 5 m d'emprise circulaire pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées destinées à être intégrées dans le domaine public, auront les caractéristiques et les équipements suffisants définis par la collectivité.

En zone Ngdv, un cheminement piétons sécurisé relira l'aire d'accueil au pont sur la RN90 2*2 voies.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau pourra être assurée par un réseau ou une source privée, suivant les dispositions fixées par la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le « Schéma Directeur d'Assainissement » détermine le zonage d'assainissement du territoire au sens de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone identifiée les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique ou agricole.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Zones d'assainissement collectif

L'évacuation des eaux usées liées à des exploitations agricoles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié. Les effluents agricoles ne peuvent être rejetés dans les réseaux publics.

Zones d'assainissement autonome

En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au Schéma Directeur d'Assainissement.

Une étude de sol à la parcelle devra être réalisée pour chaque installation d'assainissement non collectif, afin de déterminer précisément la filière à mettre en place conforme à la réglementation en vigueur et validé par le SPANC, et en tout état de cause, le cours d'eau exutoire devra présenter un débit pérenne et suffisamment important pour permettre une dilution acceptable.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut-être autorisé ou imposé lorsqu'il conduit à la réduction des mouvements de terrain, sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet.

Eaux pluviales

Le propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être obligatoirement compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. Le rejet dans le milieu naturel est privilégié.

Si la nature du terrain ne le permet pas, le rejet de ces eaux peut-être autorisé sous conditions :

- de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet vers le réseau public de collecte des eaux pluviales,
- d'une validation par les services concernés.

Autres réseaux : Électricité, Téléphone, Numérique

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement
PLU ALBERTVILLE – Modification simplifiée n°4 – 26 juin 2023 - Règlement

remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Ordures ménagères

Les dispositions relatives à la collecte des ordures ménagères décrites dans la notice des déchets figurant en annexe du rapport de présentation du P.L.U. devront être respectées.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique (voir la définition en ANNEXE 2 du règlement).

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux containers d'ordures ménagères et aux postes de transformation d'énergie électrique MT-BT.

En zone N, les constructions, y compris les annexes, seront implantées en tout point du bâtiment avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, dans les secteurs où les constructions existantes sont implantées à l'alignement, les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement. Si les constructions existantes sont implantées avec des reculs vis à vis des voies et emprises publiques supérieurs à 4 mètres, les constructions nouvelles devront respecter les retraits des constructions voisines afin de prolonger les formes bâties existantes dans les quartiers.

Pour les bâtiments existants implantés en recul des voies et emprises publiques, une distance inférieure de recul des constructions sera admise en cas d'isolation des bâtiments existants par l'extérieur.

Pour les bâtiments existants, l'isolation peut surplomber le domaine public à partir d'une hauteur de 2,5 mètres. Les dépassées de toitures, saillies et balcons surplombant les voies sont autorisés s'ils sont situés à une hauteur d'au moins 4,30 mètres par rapport au niveau de la voie. Le surplomb ne devra pas dépasser 0,80 mètre de débordement.

En zone Nh, la distance d'implantation des extensions de constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Hors agglomération, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

En zone Ngdv, la distance d'implantation des constructions par rapport à toutes voies publiques est fixée à 8m.

Les piscines (y compris les installations techniques) doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques d'au moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux containers d'ordures ménagères et aux postes de transformations d'énergie électrique MT-BT.

Les constructions seront implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcon, façade, débord de toit ...) au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une distance inférieure de recul des constructions sera admise en cas d'isolation des bâtiments existants par l'extérieur.

En zone Ngdv, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Cas particuliers :

Les constructions peuvent être autorisées en limites séparatives si elles jouxtent une construction existante implantée en limites de propriété. Leur hauteur et longueur dans une bande comprise entre 0 et 4 mètres de la limite séparative, ne pourront dépasser celles de la construction implantée en limites. Au-delà de la bande des 4 mètres de la limite séparative, la règle générale d'implantation des constructions visée ci-dessus ($D=H/2 \geq 4$ mètres) s'applique.

Les piscines (y compris les installations techniques) respecteront un retrait vis à vis de toutes limites séparatives d'au

moins 4 mètres calculés par rapport aux bords extérieurs du bassin.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La définition de la hauteur figure à l'annexe 2 du règlement

La hauteur maximale est fixée à :

- 9 mètres pour les habitations
- 9 mètres pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- 9 mètres pour les constructions à destination de commerce
- 9 mètres pour les constructions à destination d'artisanat
- 3 mètres pour les constructions de logements de gardiennage en zone Np
- 15 mètres pour les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières
- 9 mètres pour toutes les constructions en zone Ngdv
- 5 mètres pour les annexes de l'habitation ramenés à 3 mètres si elles sont implantées en limite de propriété

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Architecture et intégration à l'environnement

Les références à des architectures anachroniques ou étrangères au lieu sont proscrites.

Ont été mis en place un cahier d'architecture de la ville d'Albertville ainsi qu'une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Elles permettent de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration des constructions dans le paysage.

La configuration du terrain naturel doit être maintenu dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre. Les constructions sur butes sont interdites.

Déblais et remblais

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. L'implantation de la construction tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

Le terrain naturel sera conservé au maximum, notamment en limite de propriété, et les mouvements de terrain ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes. Les déblais / remblais de plus de 0,50 m du terrain naturel en limite de propriété sont interdits.

Façades

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments.

Toitures

Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné, notamment en ce qui concerne les éléments constitutifs du couronnement du bâtiment.

Toitures en pente

Les couvertures des constructions nouvelles seront de couleur gris anthracite. Néanmoins dans les quartiers où la tuile rouge est présente, une couverture en tuile rouge pourra être autorisée. En cas d'extension ainsi que pour la

construction d'annexe, le coloris de couverture sera identique à celui de la construction principale.

Toitures terrasses (entre 1% et 8% de pente)

Voir la définition en annexe 2 du règlement.

Elles sont autorisées si elles sont végétalisées.

Les toitures terrasses accessibles non végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions et annexes de moins de 20m² hors garages, les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées (locaux techniques, locaux poubelles, vérandas, abris piscine, pergolas bioclimatiques, etc.).

Les capteurs solaires sont autorisés.

Clôtures

De manière générale :

Dans tous les cas, la hauteur maximale totale admise de la clôture sera de **1,80 mètre** excepté en zone Ngdv, où la hauteur maximale admise est portée à 2m, avec l'intégration possible de brise-vue.

Les dispositifs brise-vue peu qualitatifs (canisses, mailles PVC, fausse haie, toile verte...) sont interdits. Les occultations seront réalisées de préférence avec la végétation (plantation d'une haie vive pouvant doubler la clôture sur rue).

Les murets traditionnels de pierre devront être préservés et restaurés.

Sur la rue :

Quand elles seront envisagées, les clôtures seront réalisées suivant le contexte de la rue et du bâti qu'elles accompagnent. Elles seront composées, soit de grilles, grillages ou panneaux rigides à grosses mailles 200 x 50 mm minimum, avec un mur bahut d'une hauteur limitée à 0,60 mètre, soit en mur maçonné s'il doit s'intégrer à des éléments bâtis.

Les portails et portillons seront de couleur non vive et s'intégreront harmonieusement à leur environnement.

Sur les autres limites de propriété (limites séparatives latérales et de fond de propriété) :

Si elles ne sont pas identiques à la clôture sur rue, les clôtures pourront être composées d'un grillage métallique rigide avec ou sans muret de 0,60 mètre de haut. Les pare-vue occultants en bois (panneau, claustra, latte pourront être autorisés en fonction de l'environnement bâti existant.

Voir en ANNEXE N°3 – Exemples de clôtures admises ou proscrites

Matériaux et couleurs

En zones N, Nh et Np, la couleur des menuiseries extérieures y compris volets, portes et portes de garage seront obligatoirement d'aspect bois. Les bois doivent être dans les tons naturels.

Sont interdits :

- les garages et annexes préfabriqués
- les enduits de façade et les menuiseries de couleur blanche
- les menuiseries en matériaux plastiques.

En zone Ngdv, la couleur des matériaux de couverture se rapprochera de celle de l'ardoise naturelle. Les couleurs et matériaux de façade, y compris les menuiseries extérieures (fenêtres, volets, portes et portes de garage) seront de couleurs neutres. Sont autorisés tout type de matériaux.

Dispositions diverses

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Climatiseurs et modules extérieurs de pompes à chaleur

Pour les constructions neuves, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront être intégrés au bâtiment. Pour les constructions existantes, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur devront recevoir un habillage qui s'intègre au contexte bâti en termes de matériaux et de coloris (grille métallique ajourée, claustra en bois...)

En zone Ua et Up, les climatiseurs et les modules extérieurs de pompes à chaleur sont interdits sur les façades sur rue (bâti existant ou nouveau)

En application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, seront mises en valeur et protégées. Leur réhabilitation et leur extension devront respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques originelles par un traitement architectural harmonieux.

Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP)	
TYPE	PRESCRIPTION
<p>- Bâti remarquable à protéger et à conserver de catégorie 1</p> <p>- Bâti intéressant à protéger et à conserver de catégorie 2</p>	<p>Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.</p> <p>Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.</p> <p>Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée.</p> <p>La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.</p> <p>Les travaux doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine (exemple, maintien de l'aspect bois des menuiseries extérieures).</p> <p>Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.</p> <p>L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.</p>
<p>- Bâti d'accompagnement à protéger et à conserver de catégorie 3</p>	<p>Les évolutions apportées au bâti repéré et à ses abords ne devront pas remettre en cause :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les équilibres pleins – vides, - l'harmonie du paysage urbain du quartier, - le caractère patrimonial des éléments identifiés et l'ambiance qu'ils confèrent au lieu
<p>De plus pour le bâti remarquable à protéger et à conserver de catégorie 1, les travaux devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine des éléments repérés décrits dans la fiche « type » à laquelle correspond la construction (sauf édifices hors typologie) : voir annexe du règlement.</p>	

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Tout projet de construction doit comporter un aménagement paysager des abords adaptés à la taille des bâtiments.

Cette prescription ne s'applique pas au zonage Ngdv.

En application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, les végétaux repérés au plan de zonage comme élément remarquable, devront être mis en valeur et protégés.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, le constructeur s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

ANNEXE 1 - INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER (IPAP)

Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP) : TYPES

	Bâti remarquable à protéger et à conserver de catégorie 1
	Bâti intéressant à protéger et à conserver de catégorie 2
	Bâti d'accompagnement à protéger et à conserver de catégorie 3
	Bâti remarquable à protéger et à conserver (<i>voir liste ci-dessous</i>)
	Ensemble bâti remarquable à protéger et à conserver (<i>voir liste ci-dessous</i>)
	Arbre remarquable à protéger et à conserver (<i>voir liste ci-dessous</i>)
	Ensemble d'arbres remarquable à protéger et à conserver (<i>voir liste ci-dessous</i>)

BÂTIS REMARQUABLES

N°	Localisation	Description
1	Place Grenette	Place Grenette
2	51 chemin de la Cassin.	Maison traditionnelle présentant un volume de toiture exceptionnel en plus des caractéristiques de l'architecture locale albertvilloise.
3	La Bolsse	Madone de Notre Dame des Vignes Statue insérée dans un espace vert formant un point d'appel dans le paysage communal.
4	Square Soutiras	Kiosque à musique
5	Farette	Ancienne école de Farette, témoin du développement au XIXème et de la vitalité passée des hameaux.
6	Farette	Lavoir de Farette Petit patrimoine rural
7	Route du Fort du Mont	Fort du Mont
8	2 rue de la République	Trace d'un boulet de canon sur la façade d'un Immeuble privé
9	2 rue Bugeaud	Peinture murale datant des Jeux Olympiques de 1992
10	6 avenue du Camping	Peinture murale datant des Jeux Olympiques de 1992
11	35 avenue du Champ de Mars	Tour du Champ de Mars Architecte : Novarina
12	9 rue Ste Thérèse	Immeuble de l'architecte Bugnard
13	3,5 rue Lagarde	Immeuble de l'architecte Bugnard
14	Parc olympique du Sauvay	MM Olympique Patrimoine des Jeux Olympiques de 1992 : le mât armait au centre du théâtre des cérémonies, d'une hauteur de 53 mètres, de couleur bronze, participe non seulement de "ensemble sportif, mais fleure comme un

		point de repère dans le tissu urbain.
15	Parc olympique du Sauvay	Stade olympique Patrimoine des Jeux Olympiques de 1992 : anneau de vitesse conçu par Serge Constantinoff ; sous une forme d'aile longue de 180 mètres.
16	Parc Olympique	Halle olympique

ENSEMBLE BATIS REMARQUABLES

N°	Localisation
17	La cité de Conflans
18	Le bourg des Adoubes (Place Charles Albert)
19	Place de l'Europe
20	L'ancien bourg d'Hôpital (rue de la République et rue Gambetta)
21	Le bourg de Saint-Sigismont
22	Le bourg de l'Arlandaz

ARBRES REMARQUABLES

N°	Localisation	Description
23	Château Manuel de Locatel	Platane, marronniers, érable
24	Conflans	Frênes, ginko
25	Place Charles Albert	4 platanes
26	Rue Jacques Porraz	Platane
27	Place du Petit Marché	Chêne
28	Cour de l'école de la Plaine de Conflans	7 tilleuls et un cerisier
29	Rue du Président Cotty	2 cèdres
30	Rue Suarez,	Un tilleul devant l'entrée de l'école primaire et un marronnier dans la cours de l'école.
31	Place Biguet	Platane
32	Place de la Croix de l'Orme	Pin sylvestre
33	Parking Léontine Vibert	Abies nordmanniana
34	Chemin de la Cassine	Cèdre
35	Parking de l'école de la Plaine d'Albertville	4 platanes
36	Chemin des Trois Poiriers	Calocèdre et saule pleureur
37	Cimetière du Chiriac	Chêne sessile
38	Rue Merlot, montée du Château	Alignement de platanes

ENSEMBLE D'ARBRES REMARQUABLES

N°	Localisation	Description
39	Avenue Jean Jaurès	Alignement
40	Parc Aubry	Hêtre pourpre, tilleul, tuya géant, séquoia, ginko bilboa

41	Square Soutiras	Ensemble d'arbres
42	Promenade de l'Arly et quais des Allobroges	Alignement de marronniers, cyprès
43	Place Antoine Borrel	Mail carré de platanes
44	Avenue du Champs de Mars	Alignements de platanes

CATEGORIE 1
Bâtiments remarquables

TYPE
Les anciennes maisons fortes et les châteaux

LOCALISATION

A Conflans principalement, ils ponctuent le tissu urbain de la cité médiévale.
(*Maison Rouge, Château Rouge, Tour sarrasine (reste du château de la Cour), Tour Ramus, Château de Manuel de Locatel*)

DESCRIPTION

Ces éléments sont à chaque fois spécifiques et ne répondent pas à un modèle unique. Ils sont cependant caractéristiques par leur importance (hauteur, emprise) et leur valeur historique. Des éléments d'architecture les distinguent du bâti courant (tours, colonnades...).

EXEMPLES



Château Rouge



Tour Ramus



Château de Manuel de Locatel

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES A PRESERVER

– **Les toitures**

Le configuration des toitures.

L'ardoise ou la lauze utilisés en matériaux de toiture.

– **Les façades**

Les façades en brique apparente (*pour les plus marquantes : Maison Rouge et Château Rouge*).

Les façades en pierre

Les décors caractéristiques de chaque édifice

CATEGORIE 1
Bâtiments remarquables

TYPE
Les maisons bourgeoises

LOCALISATION

En centre-ville et autour, à Saint-Sigismond, sur les hauts de Conflans.

DESCRIPTION

Bâtie au centre de la parcelle, en retrait de la rue, accompagnée d'un jardin délimité par une clôture côté rue.

De différents styles architecturaux (styles de leur époque de construction : classique, néo-classique, art nouveau ou art déco, régionaliste, ...), l'architecture peut être relativement riche et présenter des décors variés (encadrements de baie, corniches, bossages d'angle, décor de frise, ferronneries...) en particulier sur la façade visible de la rue. La clôture est toujours conçue dans le style de la maison, maison et clôture forment un ensemble architectural.

EXEMPLES



CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES A PRESERVER

– **Les toitures**

Le principe de toitures à plusieurs pans, avec dans certains cas des tourelles, pavillons

Les passées de toit agrémentées de consoles ou d'aisseliers

L'aspect ardoise ou tuiles de terre cuite en couverture

> *La mise en place d'une isolation ne devra pas remettre en cause les proportions de la toiture.*

– **Les façades**

Matériaux de construction constitués pierre locale, ou béton de mâchefer

Le traitement des parements : les murs sont enduits (bichromie avec les décors)

Les façades présentant des décors : en ciment naturel (encadrement de baie, bossages aux angles...) ou en bois pour les maisons de style plus régional (bardages, faux pans de bois)

Les ouvertures régulières

Les éléments de ferronneries : garde-corps en serrurerie

Les menuiseries : fenêtres à partition, volets en bois peints ou métalliques.

> *La mise en place d'une isolation ne devra pas remettre en cause les éléments ci-avant.*

– **Les espaces extérieurs, clôtures et portails**

Les clôtures composées de muret bas et piliers de portail dans le style de la maison de d'une grille en métal fixée sur le muret bas

Les portails en métal

> *La pose de pare-vue est interdite*

LOCALISATION

Au centre-ville (rue de la Belle Etoile, rue Clémenceau), à Saint-Sigismond (rue Paul Girod) ou aux Adoubes (avenue du 8 Mai 1945)

DESCRIPTION

Maisons modestes (R+1 et surface au sol limitée), construites sur un même modèle (ou décliné) dans un quartier délimité ; elles donnent une unité au quartier.

Ces maisons peuvent être doubles ou non, elles ont toutes un jardin.

Au centre-ville les lotissements sont à l'alignement de la rue (bâti en retrait), à Saint-Sigismond l'implantation est plus libre.

L'architecture est sobre, aussi le traitement des matériaux (texture et couleur) et le respect des détails est d'autant plus important.

EXEMPLES



CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES A PRESERVER

– Les toitures

Les toitures à 2 pans ou 2 pans et demi-croupe

La tuiles d'aspect terre cuite en couverture (*tuiles plates à gorge d'écoulement, tuiles losangées, parfois des tuiles de rives décorées*)

Les avancées de toiture importantes (*avec consoles*) pour le lotissement de St-Sigismond

Peu d'ouvertures en toiture (*tabatière uniquement à l'origine*)

> *La mise en place d'une isolation ne devra pas remettre en cause les proportions de la toiture.*

– Les façades

La composition simple des façades, recherchant la symétrie.

La modénature simple : bandeaux plats, encadrements de baies, appuis saillants, voire faux colombage, parfois le soubassement est marqué par un plaquage de pierres.

L'aspect des matériaux de construction : béton de mâchefer ou moellons enduits

Le traitement des parements : les murs sont enduits, importance de la couleur pour l'unité de l'ensemble.

Les ouvertures régulières.

Les éléments de ferronneries : garde-corps en serrurerie.

L'aspect bois des menuiseries :

- les consoles et avancées de toiture

- les portes d'entrée et de garage
 - fenêtres et portes-fenêtres
 - les volets bois, souvent à cadre, plein ou persiennés, parfois des motifs découpés, peints de couleurs vives (bicolores à Saint-Sigismond)
- > *La mise en place d'une isolation ne devra pas remettre en cause les éléments ci-avant.*

– **Les espaces extérieurs, clôtures et portails**

Les clôtures en harmonie avec l'architecture de la maison, souvent constituées de muret bas et de grillage rigide complété par des haies côté intérieur, piliers de portail et portail souvent en métal.

> *La pose de pare-vue est interdite*

LOCALISATION

Dans le centre-ville.

DESCRIPTION

Ces bâtiments ponctuent le centre-ville, insérés dans le tissu urbain ou isolés et mis en valeur par des abords dégagés.

Ils sont conçus dans un style néo-classique, très utilisé pour les bâtiments publics de cette époque. La conception des principaux bâtiments administratifs est confiée à l'architecte d'arrondissement Eugène Denarié, ce qui leur donne une certaine unité

EXEMPLES



CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES A PRESERVER

– Les toitures

Les toitures à plusieurs pans avec des parties en pavillon.

L'aspect ardoise en couverture

Les avancées de toiture réduites et ornées par une corniche, ou avancées de toiture plus importantes avec sous-face en bois.

La présence d'une horloge en pierre de taille pour certains bâtiments

> La mise en place d'une isolation ne devra pas remettre en cause les proportions de la toiture.

– Les façades

La recherche de symétrie sur la façade.

Les hauteurs d'étage sont importantes.

Le soubassement marqué par une différence de matériaux (bossage de pierres) ou une corniche.

L'entrée monumentale (arcades en plein cintre, escalier, ...).

Le traitement des parements : les murs enduits, la modénature très présente traitée en maçonnerie enduite (chaines d'angle à bossage, bandeaux saillants horizontaux marquant les niveaux, encadrements d'ouvertures avec frontons...).

Les ouvertures régulières.

Les menuiseries :

- Les portes d'entrée remarquables (composition du vantail, parfois décor)

- Les fenêtres type XIXème siècle (3 à 4 carreaux par vantail, selon la hauteur sous plafond, parfois imposte en bois)

- Les volets bois persiennés peints.

> *La mise en place d'une isolation ne devra pas remettre en cause les éléments ci-avant.*

LOCALISATION

Dans le centre-ville (ancien bourg de l'Hôpital), ce type de bâti est en cohérence avec les immeubles à coursive (implantation, gabarit, toitures...) mais se distingue par un décor plus riche des façades, et un mode de distribution différent. Deux anciens hôtels « chics », l'hôtel des Balances et l'hôtel Royal ont (ou avaient) des décors chargés, voire extravagants.

DESCRIPTION

Dans la plupart des cas, ces immeubles sont isolés (ou bien identifiés en tant que tels), ils présentent des façades sur rue très décorées, alors que les façades arrière sont plus sobres (avec parfois des dessertes de lieux d'aisance par des coursives).

Les étages sont différenciés (l'étage noble est marqué) et les compositions sont plus élaborées que pour les immeubles à coursives.

EXEMPLES



CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES A PRESERVER

– **Les toitures**

Les toitures à 2 pans avec faitage parallèle à la rue

Les tuiles d'aspect terre cuite (plates à gorge d'écoulement) ou ardoise en couverture

Les avancées de toiture avec sous face en bois (lames larges) côté rue, peintes et les avancée plus importante côté cour (avec consoles)

> *La mise en place d'une isolation ne devra pas remettre en cause les proportions de la toiture.*

– **Les façades**

La recherche de symétrie sur la façade.

Le traitement des parements : les murs enduits, avec un traitement différencié des encadrements de baies et des éventuels bandeaux et décor.

Le décor néo-classique de certains immeubles en stuc (pilastre, chapiteaux).

Les ouvertures régulières.

Les éléments de ferronneries : garde-corps en serrurerie

Les menuiseries :

- Les portes d'entrée remarquables (composition du vantail, parfois décor)
- Les fenêtres type XIXème siècle (3 à 4 carreaux par vantail, selon la hauteur sous plafond)
- Les volets bois persiennés peints

> *La mise en place d'une isolation ne devra pas remettre en cause les éléments ci-avant.*

ANNEXE 2 - LEXIQUE

Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement.

Accès

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Affouillement

Creusement.

Alignement

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

Annexe

Une annexe est une construction secondaire d'un bâtiment d'habitation, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Au titre des annexes : un garage, un abri de jardin, un abri de piscine, un local poubelle, une remise, un hangar, une cave, un abri fermé, un bûcher, un atelier familial, un galetas, un mazot, un cellier... sont des annexes possibles d'une habitation.

L'annexe doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

Modification de l'affectation d'une construction existante. L'article R.123-9 du code de l'urbanisme définit neuf destinations des constructions :

1. l'habitation
2. l'hébergement hôtelier
3. les bureaux
4. le commerce
5. l'artisanat
6. l'industrie
7. l'exploitation agricole ou forestière
8. l'entrepôt
9. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination se produit lorsqu'une construction existante passe d'une des neuf catégories à une autre de ces catégories.

Clôture à claire-voie

Clôture à jour, qui présente des vides (grillage, treillage...).

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain ; il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

Construction

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

Une piscine sera considérée comme une constructions secondaire.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Commerce (destination) :

Cette destination « commerce » comprend :

- les constructions destinées à la présentation et à la vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou de services,
- les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale,
- les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle,
- les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou des prestations de services et accessoirement la présentation de biens,
- les constructions destinées
- les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
- les constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnés à l'article L,212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Déblai

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Destination

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme définit neuf destinations des constructions :

1. l'habitation
2. l'hébergement hôtelier
3. les bureaux
4. le commerce
5. l'artisanat
6. l'industrie
7. l'exploitation agricole ou forestière
8. l'entrepôt
9. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Égout de toiture

Correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour aller ensuite dans la gouttière.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique (voir la définition « voies ou emprises publiques » ci-après)

Exhaussement

Action d'augmenter, de surélever

Extension

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

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

Filtre urbain / paroi

Dispositif constructif vertical, ajouré ou non assurant la continuité entre deux bâtiments en bordure d'emprise publique.

Gabarit

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

Habitations légères de loisirs

Les habitations légères de loisirs sont des constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le

plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Installations classées

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont réglementées par le code de l'environnement. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées. Il existe six niveaux de classement :

1. NC : non classé
2. D : déclaration
3. DC : déclaration avec contrôle
4. A : autorisation
5. AS : autorisation avec servitudes
6. E : enregistrement

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Locaux techniques

Les locaux techniques sont des locaux contenant les centrales de climatisation, les postes de transformation d'énergie électrique, les groupes de fabrication de froid, les locaux contenant les compresseurs de déchets.

Logement collectif

Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.

Marge de recul

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Polygone d'implantation

Il s'agit d'emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées.

Remblai

Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Résidence service

Résidence offrant un minimum de services : résidence étudiante, senior, affaire

Saillie

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Surface de Plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

Terrain

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Toitures terrasses

Couverture offrant un taux de pente inférieur à 8 %.

Toiture terrasse accessible

Toiture accessible aux piétons et proposant un usage en lien avec la construction (balcon, jardin..).

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni

d'équipement public.

ANNEXE 3 – EXEMPLES DE CLOTURES ADMISES OU PROSCRITES



Clôtures sur rues, admises



Haies vives



Muret et grille



Muret et grillage



Muret, grillage et haies vives



Muret et haies vives



Muret et grilles

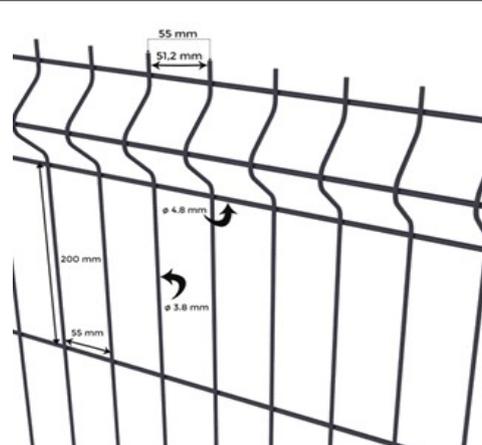
Muret et grille



Muret et grille



Mur maçonné



Panneaux rigides à grosses mailles admis



Clôtures sur limites séparatives, autorisées



Muret et grille



Grille



Muret et grillage rigide



Grille et végétation



Grille et végétation



Grillage rigide et végétation



Muret et grillage



Muret, grillage et lattes en bois



Muret et grillage



Grillage rigide et haies vives

Panneaux bois



Panneaux bois et végétation



Tressage bois



Muret et panneaux bois



Clôtures sur rues ou en limites de propriété, proscrites



Mur et bois



Mur



Panneaux métalliques



Pare-vue plastique



Pare-vue plastique rigide



Fausse haie



Fausse haie



Bâche verte



Panneaux PVC sur muret



ANNEXE 4 – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Nu- méro	Localisation	Opération	Bénéficiaire du droit de réservation	Largeur et surface approximatives
PISTE CYCLABLE :				
CI	Plaine de Conflans	Maillage cycles et piétons longeant la voie fer- rée	Commune	4 m 5400 m ²
C3	Avenue du Champ de Mars	Liaison cyclable	Commune	825 m ²
C4	Rue de la Pachaudière	Aménagement de voirie pour permettre la créa- tion d'une voie cyclable	Commune	3 156m ²
VOIRIE :				
V5	Route de Tours	Élargissement de voie	Conseil Général	5 550 m ²
V7	Chemin de la Maladière	Liaison cycles jusqu'à Tours-en-Savoie	Commune	4 m 3200 m ²
V8	Rue Henri Cartier Moulin	Élargissement de voie	Commune	9 m 199 m ²
V9	Route de Pallud, entre la Salle de Maistre et le du chemin du Paradis	Aménagement de trottoirs	Commune	2 m 250 m ²
V10	Chemin du Plan Perlier	Amélioration du giratoire et élargissement de la voie entre le giratoire et la route de l'Arlandaz	Commune	10 m 900 m ²
V11	Rue René Armand	Élargissement de voie	Commune	6 m 54m 2
V13	Chemin du Paradis	Élargissement de voie	Commune	8 m 790 m ²
V14	Chemin de la Fonderie	Élargissement de voie	Commune	10 m 131 m ²
Vis	Chemin de la Peysse	Élargissement de voie	Commune	6 m 220 m ²
V16	Chemin de la Pierre du Roy	Élargissement de voie	Commune	10 m 366 m ²
V17	Route de l'Arlandaz	Élargissement de voie avec liaison cyclable et création d'un giratoire	Commune	13m 3 800 m ²
V18	Rue du Dr Henri Brachet	Élargissement de voie	Commune	10 m 385 m ²
V19	Route Provinciale	Élargissement de voie avec liaison cyclable	Commune	13 m 2 422 m ²

V20	Chemin des Molettes (régularisation)	Élargissement de voie	Commune	6 m 50 m ²
V21	Avenue Ducretet	Régularisation	Commune	296 m ²
V22	Route de Farette	Élargissement de voie coté aval	Commune	8 m (y compris talus) 250 m ²
V23	Rue des Jonquilles	Élargissement de voie	Commune	680 m ²
V24	Rue Commandant Dubois	Élargissement de voie	Commune	16 m 280 m ²
V25	Rue des Fleurs	Élargissement de voie	Commune	10 m 134 m ²
V26	Rue Jean Baptiste Mathias	Élargissement de voie (régularisations)	Commune	
V27	Ancienne route de Beaufort	Élargissement de voie	Commune	6 m 320 m ²
V28	Avenue du Pont du Rhonne	Élargissement de voie	Commune	10 m 170 m ²
V31	Chemin de la Cassine	Élargissement de voie	Commune	9 m 3 800 m ²
V32	Chemin des Vignes	Élargissement de voie	Commune	5 m 280 m ²
V33	Rue Louis Armand /carrefour Chemin de la Cassine	Création d'un giratoire	Commune	110 m ²
V34	Carrefour entre la rue Louis Armand et la rue Ambroise Croisat	Création d'un giratoire	Commune	350 m ²
V35	Rue de Narvik	Élargissement de voie	Commune	350 m ²
V36	Chemin de la Combe de Savoie	Élargissement de voie	Commune	10 m 486 m ²
V37	Chemin de la Digue	Élargissement de voie	Commune	7 m 7 m ²